





Sommaire

Rappel réglementaire	4
Contexte	5
Modification du zonage	7
<i>Suppression de l'emplacement réservé n°1.6</i>	7
<i>Suppression de l'emplacement réservé n°1.7</i>	9
<i>Suppression de l'emplacement réservé n°1.5</i>	11
<i>Suppression de l'emplacement réservé n°1.1</i>	13
<i>Tableau des emplacements réservés</i>	15
<i>Modification de la délimitation de la zone UAa</i>	19
<i>Classement en zone 1AUec une partie de la zone 2AUe et création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)</i>	21
<i>Rectification de l'erreur matérielle relative à la superficie de la zone agricole</i>	30
<i>Tableau des surfaces</i>	31
Modification du règlement	35
<i>Modification des articles 3, 6, 11 et 12 de la zone UA</i>	35
<i>Modification du règlement relatif à la zone 1AUe</i>	47
<i>Modification de l'article 2 de la zone 2AUe</i>	49
<i>Modification de l'article 11.4 de la zone UB</i>	52
<i>Modification de l'article 7 de la zone UA</i>	55
<i>Remplacement de la SHON et de la SHOB par la surface de plancher</i>	58
Pièces modifiées du PLU	59
Annexes	60



Rappel réglementaire

Article L153-31

Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.*

Article L153-36

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L153-37

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L153-38

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Article L153-40

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Article L153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

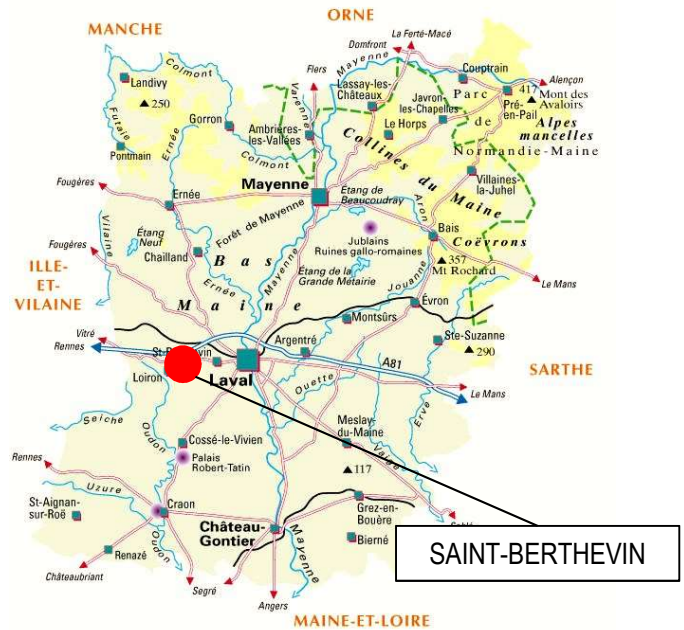
- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.*



Contexte

Présentation de la commune

- SAINT-BERTHEVIN jouxte la commune de LAVAL à l'Ouest, chef lieu du département de la Mayenne.
- SAINT-BERTHEVIN est la deuxième commune de la Communauté d'Agglomération « Laval Agglomération » et la quatrième ville du département, avec 7 307 habitants en 2012 (d'après le recensement de l'INSEE).
- La commune dispose d'un territoire communal d'une superficie de 3 211 hectares, dont 500 hectares de bois et forêts, plus de 700 hectares urbanisés et près de 2 000 hectares de terres agricoles.
- La commune fait partie de la Communauté d'Agglomération « Laval Agglomération ».



SAINT-BERTHEVIN dans le département

Situation du document d'urbanisme

- La commune de SAINT-BERTHEVIN dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal le 28 juin 2007.
- Par ailleurs, le PLU a fait l'objet d'une révision et de trois modifications : le 3 juillet 2008, le 12 décembre 2009 et le 15 décembre 2011.
- Les modifications suivantes constitue la modification n°4 du PLU de SAINT-BERTHEVIN. Le Conseil Municipal a décidé d'engager cette procédure le 9 juillet 2015.

Procédure	Date d'approbation
Elaboration du PLU en vigueur	28 juin 2007
Révision simplifiée	3 juillet 2008
Modification n°1	3 juillet 2008
Modification n°2	12 décembre 2009
Modification n°3	15 décembre 2011



Les objectifs de la modification

■ Le Conseil Municipal, en date du **9 juillet 2015**, **prescrit la modification n°4 du PLU** de la commune et définit les objectifs de cette procédure.

Suite au transfert de la compétence relative à aux documents d'urbanisme à Laval Agglomération, la commune de Saint-Berthevin, dans sa délibération n°008/2016, du 11 février 2016, a demandé à Laval Agglomération d'achever la procédure de modification engagée avant le transfert de compétence. Cette dernière accepte, par délibération du Conseil Communautaire, le 14 mars 2016.

Par ailleurs, suite aux réunions de travail relatives à la procédure de modification, certains points de modification ont été ajoutés, faisant ainsi l'objet d'une **délibération complémentaire** à la délibération de prescription du 9 juillet 2015. Cette délibération a été prise par le Conseil Municipal le **9 juin 2016** et **confortée par arrêté du Conseil Communautaire le**

Les points de modifications sont donc les suivants :

- ✓ Suppression de trois ER n'ayant plus d'objet : ER 1.6, ER 1.7, ER 1.5 ;
- ✓ Suppression de l'ER 1.1 ;
- ✓ Définition des orientations d'aménagement concernant la RD 57 entre la place de la mairie et le lotissement des Portes de Vicoin, traduites dans le règlement écrit (articles 3, 6, 11 et 12) ;
- ✓ Modification de la délimitation de la zone UA ;
- ✓ Classification en 1AUec d'une partie de la zone 2AUe, située au Sud de la voie ferrée, et création d'une OAP ;
- ✓ Modification du règlement relatif à la zone 1AUe (création du secteur 1AUec) ;
- ✓ Modification de l'article 2 de la zone 2AUe
- ✓ Modification de l'article 11.4 de la zone UB ;
- ✓ Modification de l'article 7 de la zone UA ;
- ✓ Rectification d'une erreur matérielle liée à la modification n°3 du PLU ;
- ✓ Remplacement de la SHON et de la SHOB par la surface de plancher.

Eléments du PLU à modifier

■ Cette modification n°4 nécessite la modification des pièces suivantes du PLU actuellement opposable :

- Le rapport de présentation,
 - Le règlement,
 - Le plan de zonage,
 - La liste des emplacements réservés.
- Par ailleurs, une pièce supplémentaire est créé et intégrera le dossier du PLU :
- Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).



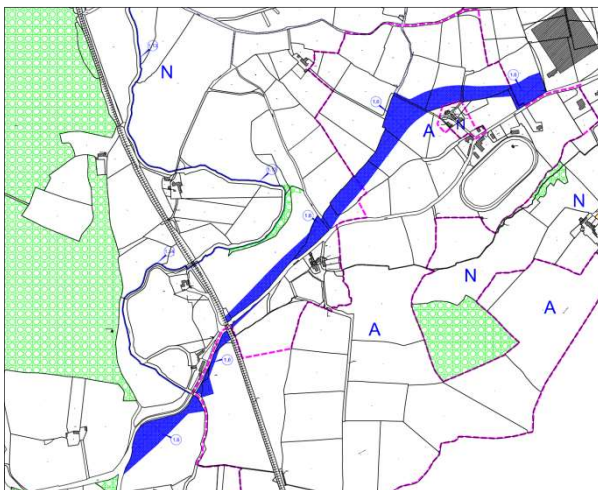
Suppression de l'emplacement réservé n°1.6

Objectif et explication de la modification

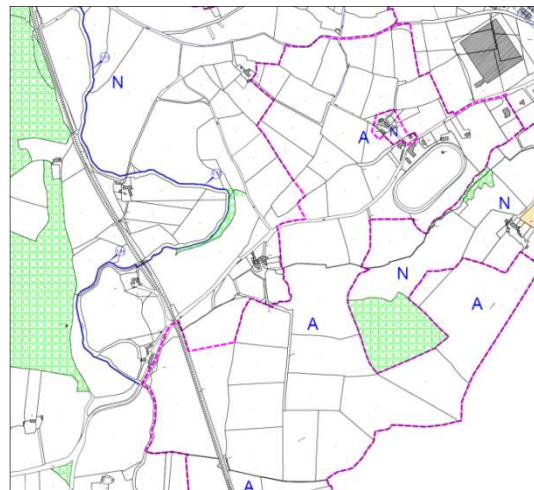
L'emplacement réservé n°1.6 « élargissement et reprofilage de la RD 500, voie de contournement de la Saulerie » au bénéfice du Conseil Départemental de la Mayenne est d'une superficie de 7,89 hectares (précisément : 78863,14 m²).

Le projet de contournement a été annulé par le Conseil Départemental dans la mesure où la desserte du bourg d'AHUILLE est à privilégier à partir de la RD 771. Cet emplacement réservé n'a plus lieu d'être. Il est donc supprimé.

Le courrier du Conseil Départemental relatif à la suppression de cet emplacement réservé, datant du 25 janvier 2016, figure en [annexe 1](#).



PLU actuel



PLU modifié



Justification de la suppression de l'emplacement réservé n°1.6

Ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

La requalification de la RD 500, voie étroite et sinueuse supportant des flux périurbains soutenus, constitue un des projets décrits dans l'orientation n° 4 du PADD « Une valorisation du cadre de vie ». Néanmoins, il s'agit ici d'un projet à échelle régionale qui s'inscrit dans la déviation programmée du hameau de « la Saulerie – Fouteau-Mabon ». Le bénéficiaire de cet emplacement réservé (Conseil Départemental de la Mayenne) a abandonné le projet, dans la mesure où la desserte du bourg d'Ahuillé est à privilégier à partir de la RD 771. Cette modification ne change donc pas les orientations issues du PADD.

Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière

L'emplacement réservé n°1.6 est situé en zone A et N. Sa suppression ne réduit pas les zones naturelles, agricoles ou forestières ainsi que les espaces boisés classés.

Ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques et nuisances

Cette modification n'entraînera aucun risque ou nuisance puisqu'elle n'ouvre pas de nouveaux terrains à la construction. L'objet de la modification étant la suppression d'un projet de voie de contournement qui n'a plus lieu d'être.

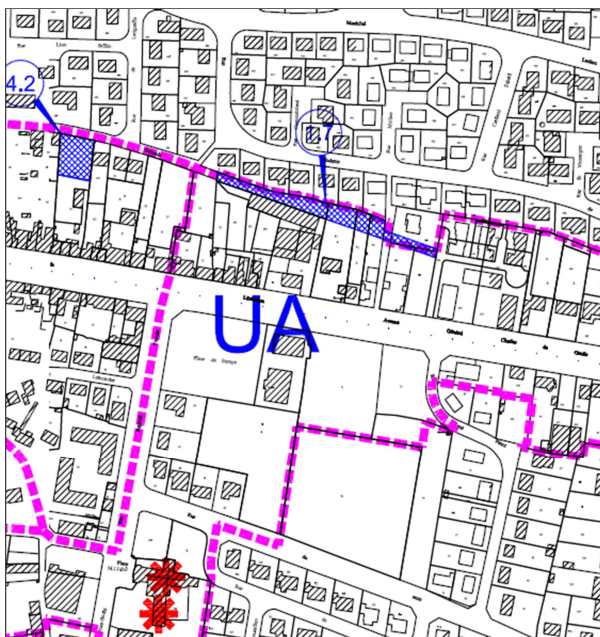


Suppression de l'emplacement réservé n°1.7

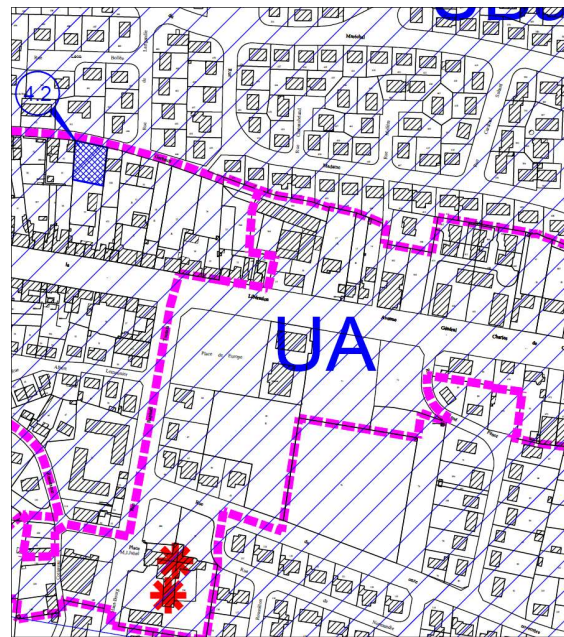
Objectif et explication de la modification

L'emplacement réservé n°1.7 « prolongement de la rue Alain Gerbault » au bénéfice de la commune est d'une superficie de 1382,22 m².

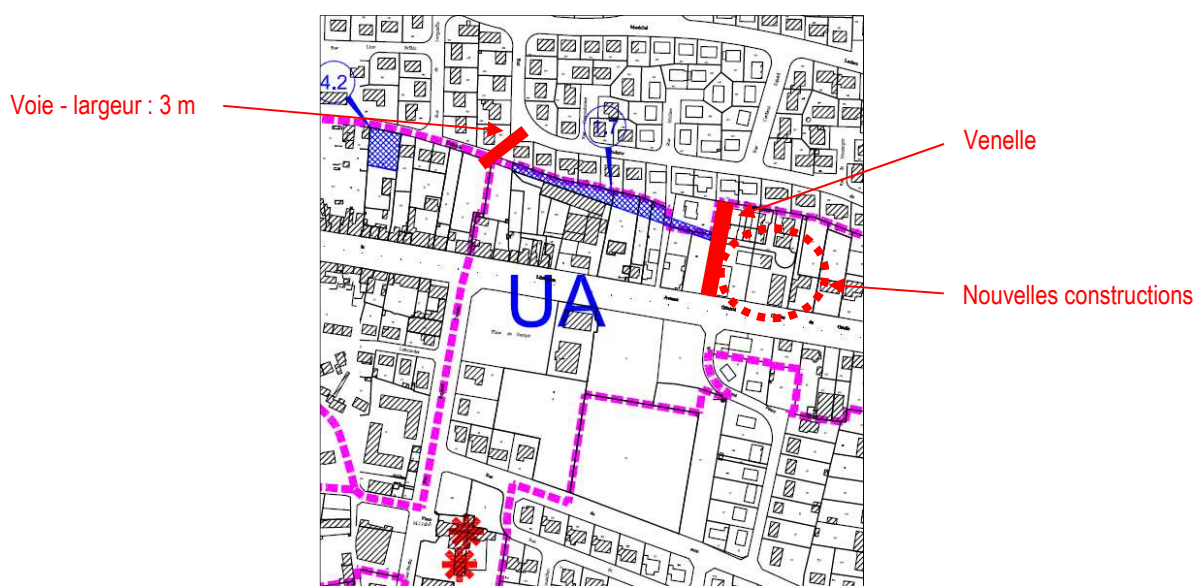
De nouvelles constructions ont remis en cause l'utilité de la création de la voirie, du prolongement de la rue Alain Gerbault, cet emplacement réservé n'a plus lieu d'être. Il est donc supprimé.



PLU actuel



PLU modifié



Zone concernée par l'ER 1.7



Justification de la suppression de l'emplacement réservé n°1.7

Ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Cette modification ne change pas les orientations du PADD. Il s'agit ici uniquement de la suppression d'une réserve qui n'a plus lieu d'être au regard des constructions récentes. En effet, elles remettent en cause l'utilité de la création de la voirie.

Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière

L'emplacement réservé n°1.7 est situé en zone UA. Le périmètre des zones agricoles, naturelles ou forestières et des espaces boisés classés n'est donc pas modifié.

Ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques et nuisances

Cette modification n'entraînera aucun risque ou nuisance grave puisque la réserve a été supprimée et aucun aménagement n'aura donc lieu.

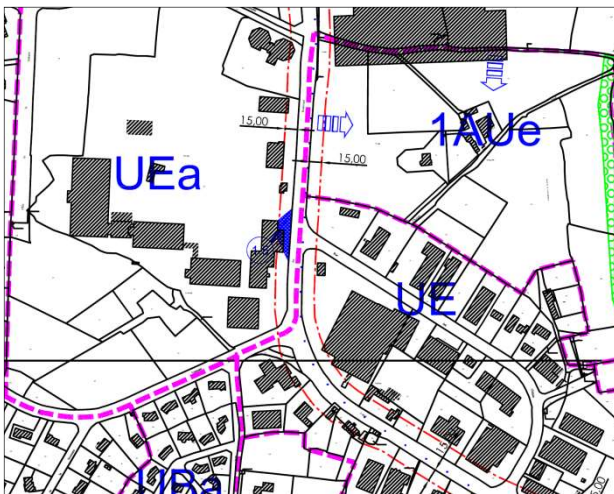


Suppression de l'emplacement réservé n°1.5

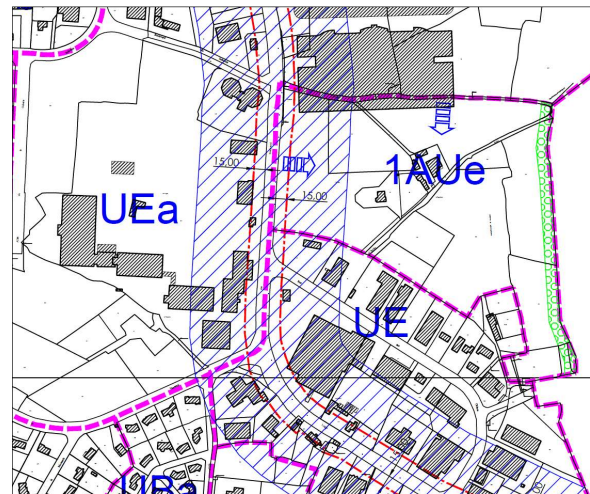
Objectif et explication de la modification

L'emplacement réservé n°1.5 « aménagement de l'intersection entre le boulevard des Loges et la rue des Chênes » au bénéfice de la Communauté d'Agglomération est d'une superficie de 668 m².

Un giratoire ayant été réalisé, cet emplacement réservé n'a plus lieu d'être. Il est donc supprimé.



PLU actuel



PLU modifié



Justification de la suppression de l'emplacement réservé n°1.5

Ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Cette modification ne change pas les orientations du PADD. Il s'agit ici uniquement de la suppression d'une réserve dont la destination première a été réalisée. Les objectifs de préservation des paysages, des zones naturelles et de la zone agricole issus du PADD ne sont donc pas impactés.

Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière

L'emplacement réservé n°1.5 est situé entièrement en zone UEa. Le périmètre des zones agricoles, naturelles ou forestières et des espaces boisés classés n'est donc pas modifié.

Ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques et nuisances

Cette modification n'entraînera aucun risque ou nuisance puisqu'elle n'ouvre pas de nouveaux terrains à la construction. L'objet de la modification étant la suppression d'une réserve qui n'a plus lieu d'être car l'aménagement a été réalisé.



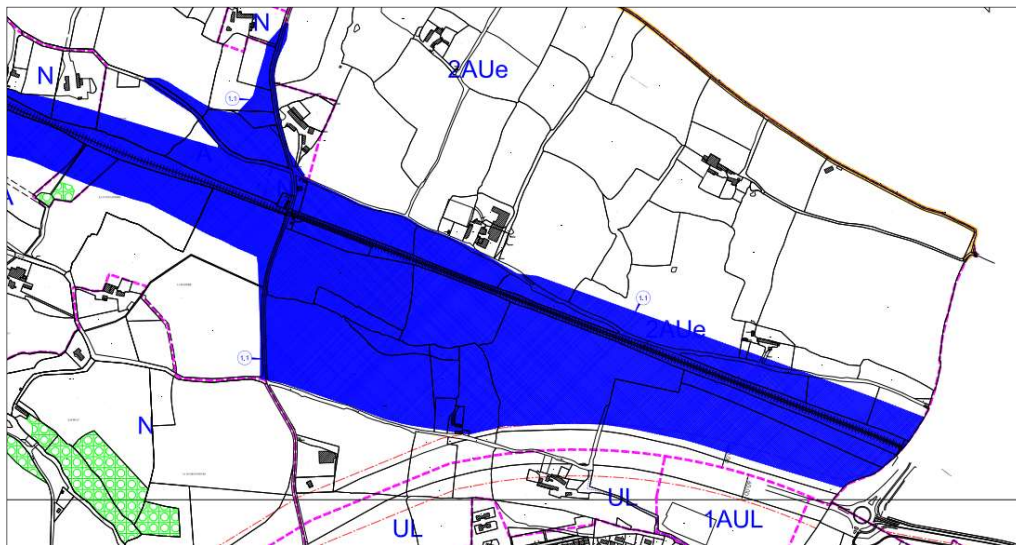
Suppression de l'emplacement réservé n°1.1

Objectif et explication de la modification

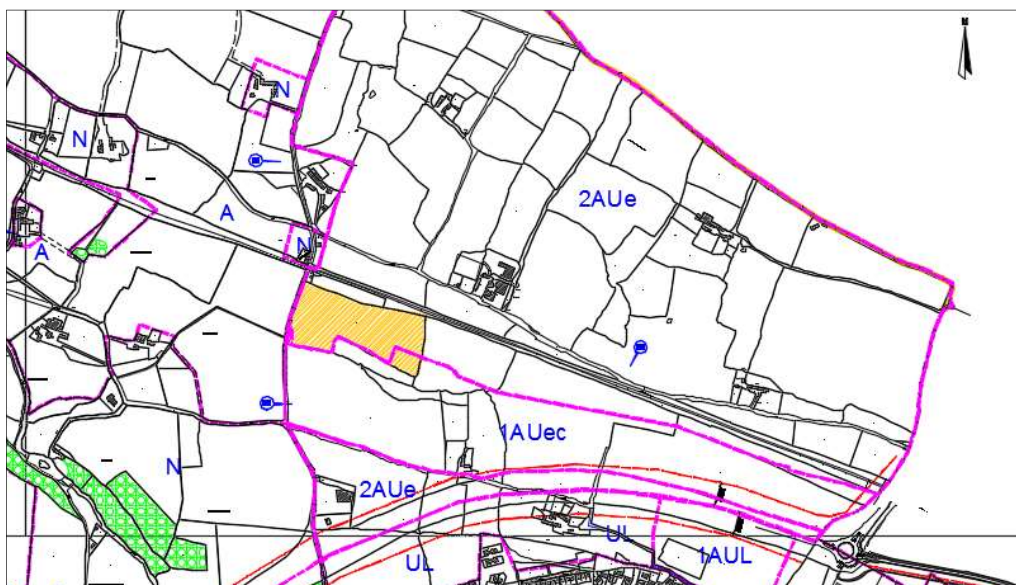
L'emplacement réservé n°1.1 « Aménagement de la ligne ferroviaire à grande vitesse et rétablissement des traversées » au bénéfice du Réseau Ferré de France est d'une superficie de 108,5 ha.

Les aménagements liés à la LGV ont été réalisés, cet emplacement réservé n'a plus lieu d'être. Il est donc supprimé.

Le courrier du Réseau Ferré de France figure en [annexe 2](#).



PLU actuel



PLU modifié



Justification de la suppression de l'emplacement réservé n°1.1

Ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Cette modification ne change pas les orientations du PADD. Il s'agit ici uniquement de la suppression d'une réserve dont la destination première a été réalisée. Les objectifs de préservation des paysages, des zones naturelles et de la zone agricole issus du PADD ne sont donc pas impactés.

Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière

L'emplacement réservé n°1.1 est situé entièrement en zone 2AUe. Le périmètre des zones agricoles, naturelles ou forestières et des espaces boisés classés n'est donc pas modifié.

Ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques et nuisances

Cette modification n'entraînera aucun risque ou nuisance puisqu'elle n'ouvre pas de nouveaux terrains à la construction. L'objet de la modification étant la suppression d'une réserve qui n'a plus lieu d'être car l'aménagement a été réalisé.



Tableau des emplacements réservés

Tableau des emplacements réservés du PLU approuvé

N°	Désignation 1 – Voies publiques	Organisme public bénéficiaire
1.1	Aménagement de la ligne ferroviaire à grande vitesse et rétablissement des traversées	Réseau Ferré de France
1.2	Elargissement et reprofilage de la RD 576	Département
1.3	Elargissement et reprofilage de la RD 278 et de la voie de contournement du Genest – Saint isle	Département
1.4	Elargissement et reprofilage de la RD 32	Département
1.5	Aménagement de l'intersection entre le boulevard des Loges et la rue des Chênes	Communauté d'Agglomération
1.6	Elargissement et reprofilage de la RD 500, voie de contournement de la Saulerie	Département
1.7	Prolongement de la rue Alain Gerbault	Commune
1.8	Création d'un parking rue du Relais	Commune
1.9	Création de sentier piéton du Clos Chenil	ER supprimé à l'occasion de la modification n°1
1.10	Cheminement piétonnier en rive droite du Vicoin secteur des Brosses	Commune
1.11	Aménagement de l'intersection entre le boulevard des Loges et le boulevard de la Vannerie	Communauté d'Agglomération
1.12	Cheminement piétonnier en rive droite du Vicoin secteur de Coupeau	Commune
1.13	Cheminement piétonnier en rives du Vicoin Secteurs du Moulin aux Moines et de Clos l'Oeil	Communes
1.14	Cheminement piétonnier en rive droite du Vicoin secteur de Pontalain	Communes
1.15	Cheminement piétonnier à la Maison Brûlée	Communes
1.16	Elargissement et reprofilage du Chemin Neuf secteur de la Bestrie	Commune
1.17	Emplacement lié au passage de la future LGV et à la mise à 2 voies de la RD 57	Conseil Général 53



1.18	Emplacement lié au passage de la future LGV et à la mise à 2 voies de la RD 57	Conseil Général 53
1.19	Emplacement lié au passage de la future LGV et à la mise à 2 voies de la RD 57	Conseil Général 53

	2 Ouvrages publics	
	Néant	

	3 Installations d'intérêt général	
	Néant	

	4 Espaces verts publics d'intérêt général	
4.1	Création d'un cimetière paysager secteur des Carteries / Concise	Commune
4.2	Création d'un jardin public secteur La Métairie du bourg	Commune



Tableau des emplacements réservés du PLU après modification

N°	Désignation 1 – Voies publiques	Organisme public bénéficiaire
1.1	Aménagement de la ligne ferroviaire à grande vitesse et rétablissement des traversées	ER supprimé à l'occasion de la modification n°4
1.2	Elargissement et reprofilage de la RD 576	Département
1.3	Elargissement et reprofilage de la RD 278 et de la voie de contournement du Genest – Saint isle	Département
1.4	Elargissement et reprofilage de la RD 32	Département
1.5	Aménagement de l'intersection entre le boulevard des Loges et la rue des Chênes	ER supprimé à l'occasion de la modification n°4
1.6	Elargissement et reprofilage de la RD 500, voie de contournement de la Saulerie	ER supprimé à l'occasion de la modification n°4
1.7	Prolongement de la rue Alain Gerbault	ER supprimé à l'occasion de la modification n°4
1.8	Création d'un parking rue du Relais	Commune
1.9	Création de sentier piéton du Clos Chenil	ER supprimé à l'occasion de la modification n°1
1.10	Cheminement piétonnier en rive droite du Vicoin secteur des Brosses	Commune
1.11	Aménagement de l'intersection entre le boulevard des Loges et le boulevard de la Vannerie	Communauté d'Agglomération
1.12	Cheminement piétonnier en rive droite du Vicoin secteur de Coupeau	Commune
1.13	Cheminement piétonnier en rives du Vicoin Secteurs du Moulin aux Moines et de Clos l'Oeil	Communes
1.14	Cheminement piétonnier en rive droite du Vicoin secteur de Pontalain	Communes
1.15	Cheminement piétonnier à la Maison Brûlée	Communes
1.16	Elargissement et reprofilage du Chemin Neuf secteur de la Bestrie	Commune
1.17	Emplacement lié au passage de la future LGV et à la mise à 2 voies de la RD 57	Conseil Général 53



1.18	Emplacement lié au passage de la future LGV et à la mise à 2 voies de la RD 57	Conseil Général 53
1.19	Emplacement lié au passage de la future LGV et à la mise à 2 voies de la RD 57	Conseil Général 53

	2 Ouvrages publics	
	Néant	

	3 Installations d'intérêt général	
	Néant	

	4 Espaces verts publics d'intérêt général	
4.1	Création d'un cimetière paysager secteur des Carteries / Concise	Commune
4.2	Création d'un jardin public secteur La Métairie du bourg	Commune

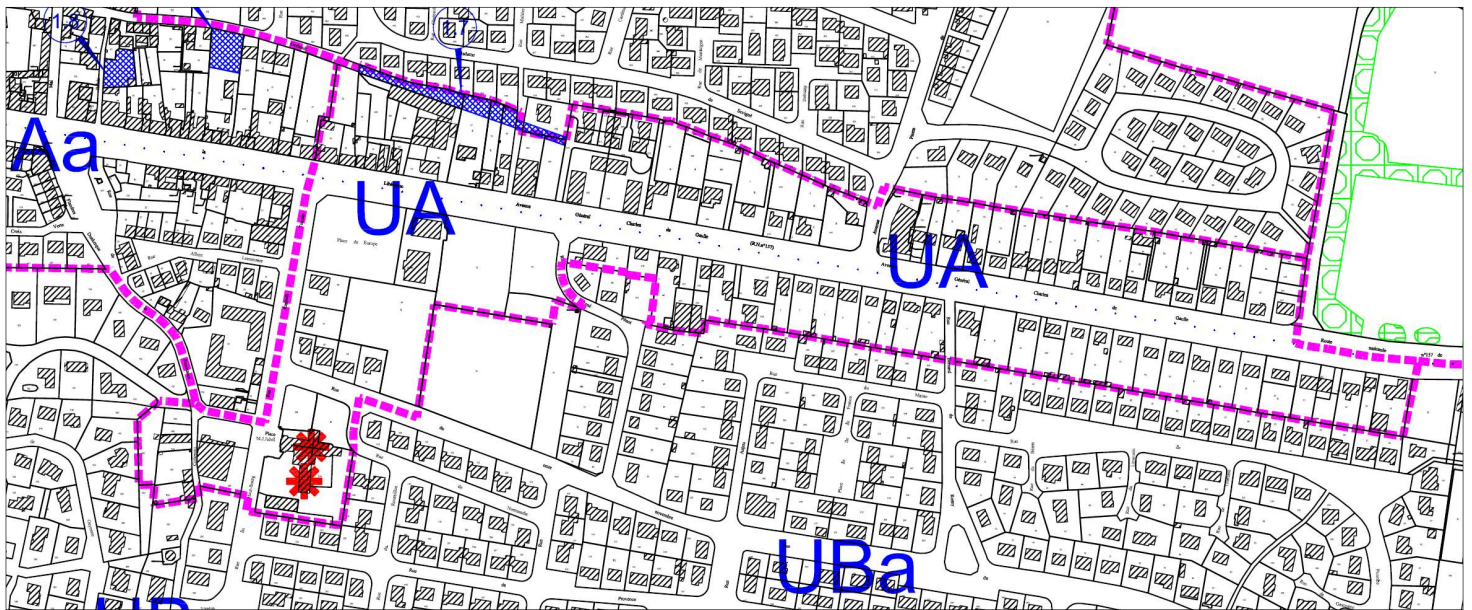


Modification de la délimitation de la zone UAa

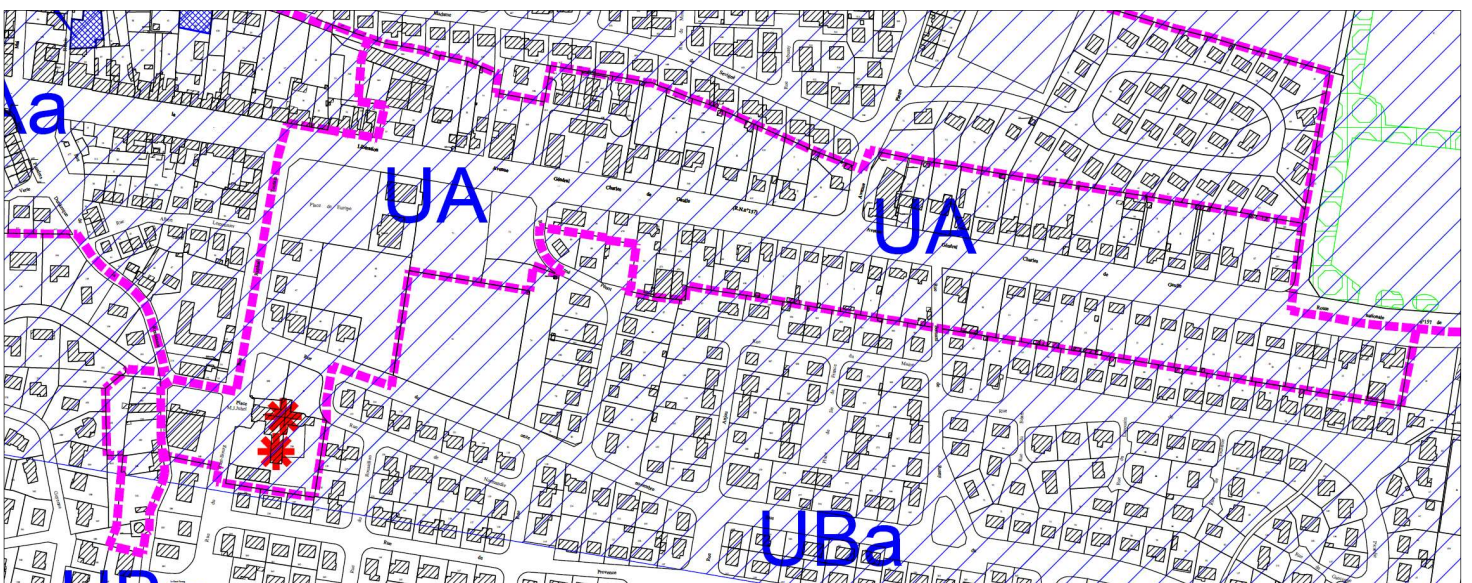
Objectif et explication de la modification

La modification du règlement pour la zone UA, notamment l'article 6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ainsi que la définition de la zone UAa posent la question de la délimitation des dites zones : UA, UAa et UBa.

En effet, certaines constructions à l'Ouest de la zone UA correspondent davantage à la morphologie urbaine de la zone UAa et à la réglementation qui s'y applique (alignement au domaine public, ...). Au Sud-est la zone UAa doit également couvrir les parcelles plus au Sud, aujourd'hui classée en zone UBa, mais correspondant à la morphologie urbaine et à la définition même de la zone UAa. Un projet immobilier est en cours sur les parcelles 466, 465 et 190.



PLU actuel



PLU modifié



Justification de la modification du zonage de la zone UA et du secteur UAa

Ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Cette modification ne change pas les orientations du PADD. Il s'agit de reclasser certaines parcelles de la zone UA en secteur UAa pour une meilleure prise en compte de leur morphologie urbaine et afin de leur appliquer des règles plus adaptées.

Les objectifs de préservation des paysages, des zones naturelles et de la zone agricole issus du PADD ne sont donc pas impactés.

Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière

La modification du zonage ne modifie pas le périmètre des zones agricoles, naturelles ou forestières et des espaces boisés classés.

Ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques et nuisances

Cette modification n'entraînera aucun risque ou nuisance puisqu'elle n'ouvre pas de nouveaux terrains à la construction.

Justification de circonstances

La délimitation de la zone UAa

Les parcelles reclassées dans le secteur UAa correspondent à la morphologie urbaine de ce secteur et les règles qui s'y appliquent permettent une meilleure intégration des constructions que les règles adaptées à la zone UA.

En effet, les zones concernées :

- ✓ Correspondent à la définition même du secteur UAa : partie du centre, où les formes d'habitat traditionnelles (maçonnerie, pente de toiture) prédominent,
- ✓ Créent un front bâti sur rue.

L'alignement sur le domaine public permet une meilleure lecture du paysage urbain et une entrée progressive dans le centre ancien. Il permet de structurer l'espace, un parking est présent de l'autre côté de la voie. Cet alignement n'est pas préservé dans la zone UA par la modification de l'article UA 6.



Secteur Nord de la zone UA



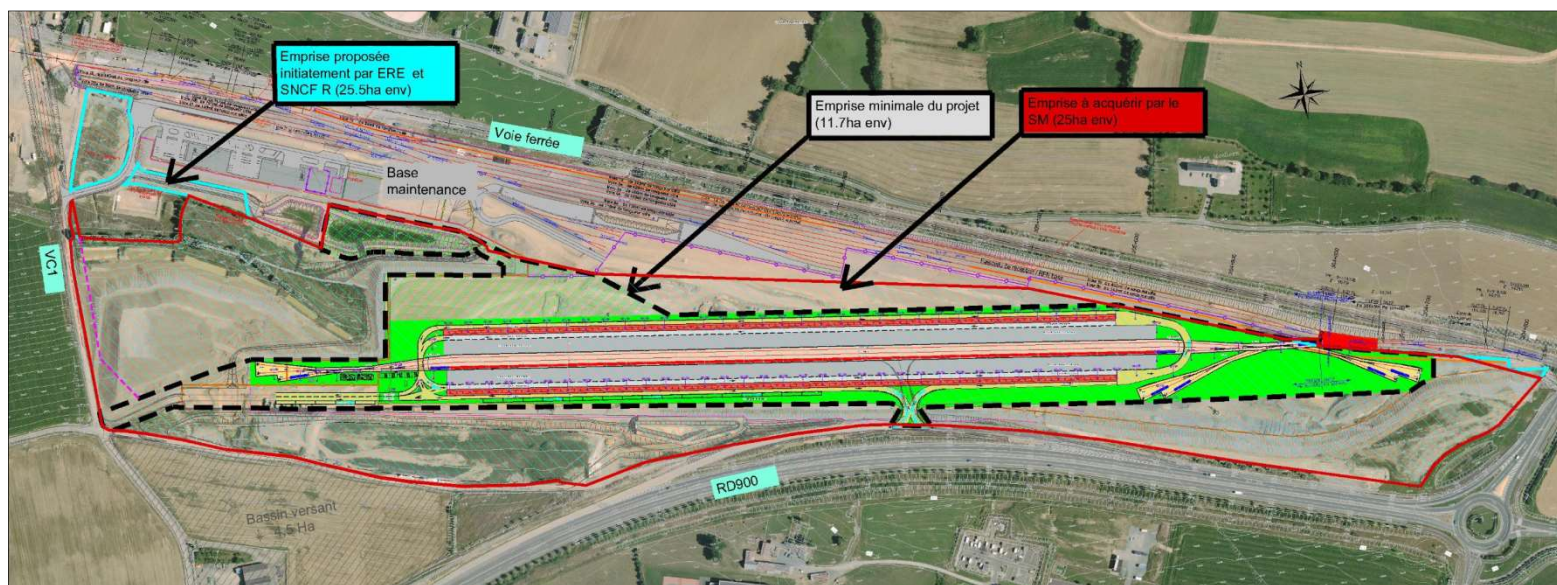
Classement en zone 1AUec une partie de la zone 2AUe et création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Objectif et explication de la modification

La zone 2AUe située à l'Est de la commune s'étend sur 158,48 ha. Cette zone est destinée à long terme aux activités industrielles, logistiques, artisanales, commerciales et de services.

Une partie de cette zone est classée en 1AUec afin de l'ouvrir à l'urbanisation. Elle est actuellement occupée par la base travaux LGV-BPL délimitée par la voie ferrée au Nord, la RD 900 au Sud et à l'Est et la VC1 à l'Ouest.

La zone s'étend sur 24,86 ha.



Extrait de projet d'implantation d'un chantier de transport combiné à Saint-Berthevin



Justification de l'utilité de l'ouverture de la zone 2Aue en vertu de l'article L. 153-38 du Code de l'Urbanisme

L'article L.153-38 du Code de l'Urbanisme est rédigé comme suit : «Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. »

La délibération de prescription de la modification du PLU (n°071/2015) a été prise par le Conseil Municipal le 9 juillet 2015. Cette délibération est motivée afin de justifier de l'ouverture à l'urbanisation de la zone classée 2Aue au PLU de la commune située au Sud de la voie ferrée.

En ce sens, par délibération en date du 19 novembre 2014, le Syndicat mixte du PDELM a décidé de concentrer le service de fret ferroviaire de l'agglomération lavalloise sur la plate-forme de transport combiné rail-route. Le projet qui prévoyait d'assurer une desserte ferroviaire au sein du Parc de Développement Economique Laval Mayenne sur la commune d'Argentré est reporté sur le site de Saint-Berthevin.

Le PLU actuel classe en 2Aue le secteur au Nord du territoire communal destiné au développement économique. Ce développement répond à une organisation constatée des sites d'activités économiques du territoire de Laval Agglomération et figure dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU approuvé le 28 juin 2007.

Par ailleurs, le SCoT des Pays de Laval et de Loiron a inscrit le secteur concerné au titre des pôles d'activités à rayonnement régional et départemental. L'identification de ces pôles repose sur des espaces « vitrine » de la dynamique économique pour favoriser les projets exogènes en se basant sur des emplacements stratégiques bénéficiant d'une excellente desserte routière qui devrait se voir conforter par l'aménagement d'un barreau routier reliant la RD 900 à la RD 31. Celui-ci facilitera dès sa mise en service les rotations entre l'échangeur autoroutier Laval Ouest (A81) et ce nouvel espace économique.

Aussi, par application des orientations du SCoT, l'aménagement du site répondra aux points suivants :

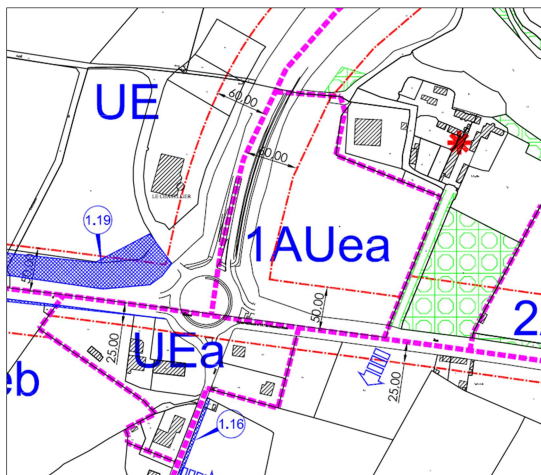
- Une conception d'ensemble de l'aménagement du secteur à urbaniser.
- Une densité plus importante le long des axes autoroutiers et ferroviaires (effet vitrine).
- De manière générale, optimiser l'espace en agissant sur les règles de volume, de gabarit des bâtiments, de hauteur, de recul par rapport aux limites...
- L'inscription paysagère du projet par l'intégration de principes de végétalisation, de maintien de coupures vertes,...
- L'organisation du plan masse en fonction de la topographie et de l'orientation des bâtiments pour tenir compte de l'ensoleillement.
- L'optimisation de l'usage des sols, la création de noues / bassins fonctionnel(le)s et végétalisés, d'aires de stationnement en partie perméables.
- Une voie principale d'accès et une voie principale de desserte déjà réalisées.
- Un accès facilité à la desserte des transports en commun.
- Une structuration forte des cheminements doux connectés au réseau existant ou en voie de développement.
- Un accès au très haut débit.



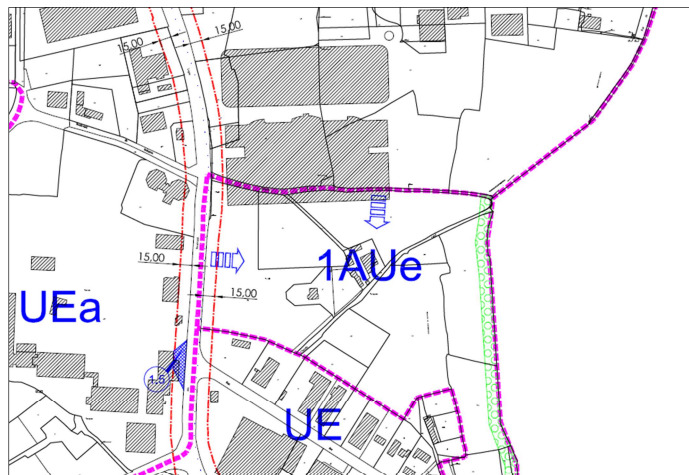
Capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées

Les capacités d'urbanisation, à vocation économique sur le reste du territoire communal représentent 3,3 hectares :

- ✓ 1,7 hectares dans la zone d'activités Millenium
- ✓ 1,6 hectares dans la zone d'activités du Châtelier.



Zone d'activités du Châtelier



Zone d'activités Millenium

Seules les zones issues de la rétrocession des aménagements réalisés dans le cadre des travaux de la LGV BPL permettront la mise en œuvre d'une plate-forme combiné rail-route.

La mise en œuvre du projet n'a donc pas d'incidences en termes de consommation de l'espace agricole et naturel. D'ores et déjà artificialisé et à proximité de la base de maintenance d'Eiffage Réseaux Express, il apparaît parfaitement adapté à l'accueil d'activités économiques. Il peut être ainsi considéré que l'objet de la modification du PLU consiste en une requalification d'un espace urbanisé.

Les opportunités d'aménagement d'une telle infrastructure sont un atout important pour l'attractivité économique du territoire de la commune et, a fortiori, de Laval Agglomération et de la Mayenne. Avec une localisation préférentielle, cet espace conforte la polarité économique de rang départemental voire régional de ce secteur du territoire de Laval-Agglomération, au centre du Département.

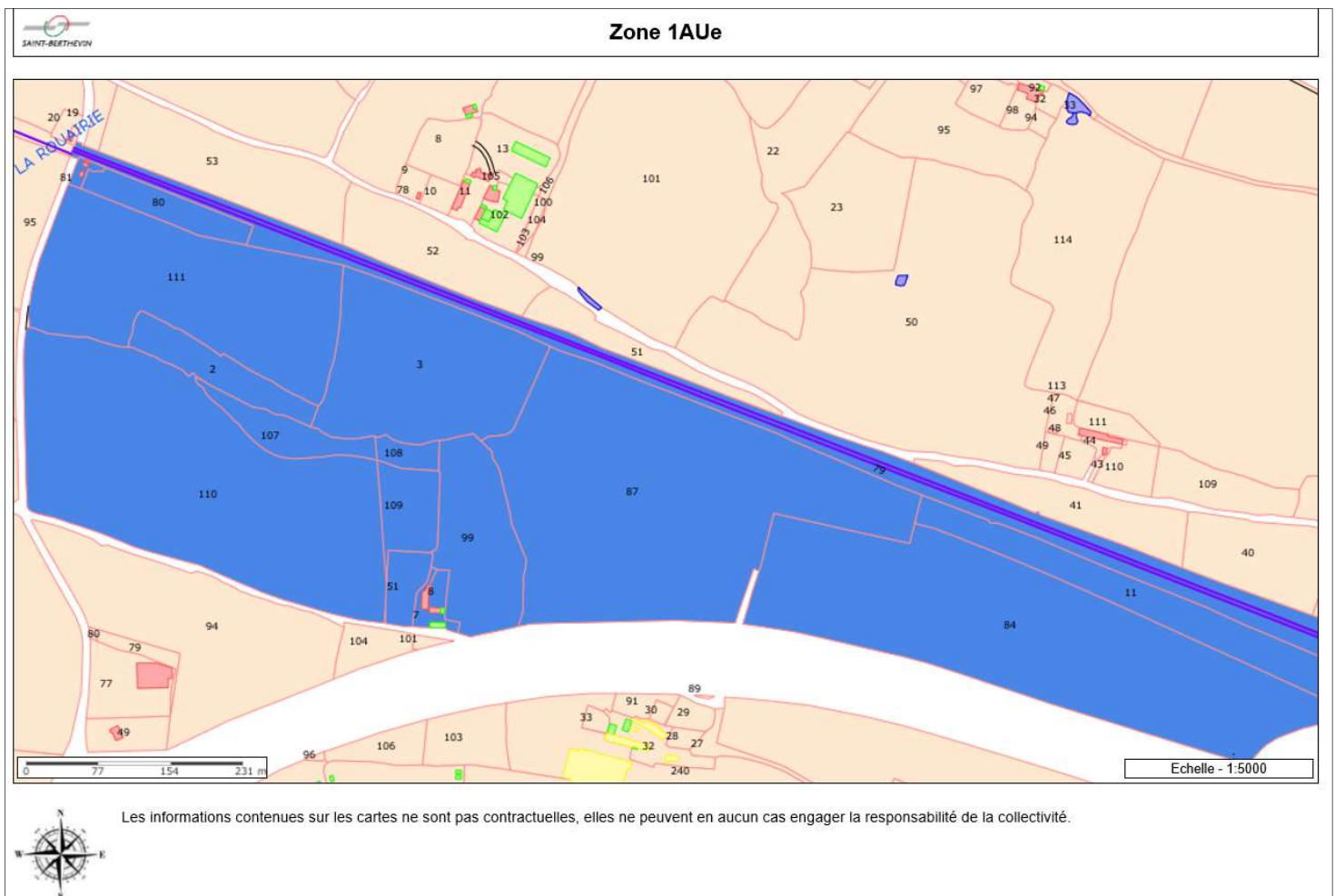


Ouverture de la zone 2AUe de plus de 9 ans ayant fait « l'objet d'acquisitions foncières significatives » (article L.153-31 du Code de l'Urbanisme – anciennement L.123-13 4°)

L'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU de plus de 9 ans, à compter de sa création (date d'approbation du document d'urbanisme l'ayant défini) doit faire l'objet d'une procédure de révision.

Par exception, une procédure de modification peut permettre le passage d'une zone 2AU en 1AU si cette dernière a « **fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'EPCI compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier** » (article L.123-13 ° du Code de l'Urbanisme, nouvellement L.153-31).

Analyse des acquisitions foncières réalisées sur les parcelles identifiées en zone 1AUe



Source : données communales



Nom	Adresse parc.	Date de l'acte	Nom propriétaire
201 AD 80	LA ROUAIRIE	01/01/1975	SOC NAT DES CHEMINS DE FER FRANCAIS
201 AE 7	LA MORANDIERE	31/03/2009	RFF RESEAU FERRE DE FRANCE
201 AE 2	L EGLANIERE	29/11/2010	RFF RESEAU FERRE DE FRANCE
201 AE 8	LA MORANDIERE	31/03/2009	RFF RESEAU FERRE DE FRANCE
201 AE 3	L EGLANIERE	29/11/2010	RFF RESEAU FERRE DE FRANCE
201 AE 11	L EGLANIERE	29/11/2010	RFF RESEAU FERRE DE FRANCE
201 AE 51	LA MORANDIERE	31/03/2009	RFF RESEAU FERRE DE FRANCE
201 AE 108	LA MORANDIERE	31/03/2009	RFF RESEAU FERRE DE FRANCE
201 AE 84	L EGLANIERE	29/11/2010	RFF RESEAU FERRE DE FRANCE
201 AE 109	LA MORANDIERE	31/03/2009	RFF RESEAU FERRE DE FRANCE
201 AE 87	L EGLANIERE	29/11/2010	RFF RESEAU FERRE DE FRANCE
201 AE 99	LA MORANDIERE	31/03/2009	RFF RESEAU FERRE DE FRANCE
201 AE 107	LA MORANDIERE	29/11/2010	RFF RESEAU FERRE DE FRANCE
201 AE 110	LA MORANDIERE	29/11/2010	RFF RESEAU FERRE DE FRANCE
201 AE 111	LE GRAND CHAMP	30/05/2012	RFF RESEAU FERRE DE FRANCE
201 AD 79	LIGNE DE PARIS A BREST	01/01/1975	SOC NAT DES CHEMINS DE FER FRANCAIS
201 AD 81	LES PTES RAIES	01/01/1975	SOC NAT DES CHEMINS DE FER FRANCAIS

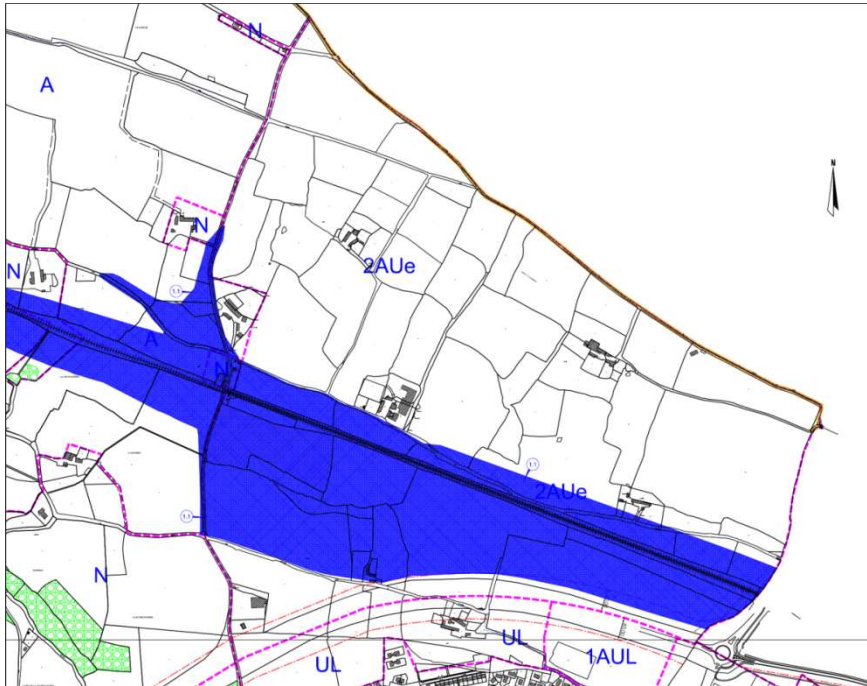
Source : données communales

Date de création de la zone 2AUe : le **28 juin 2007**.

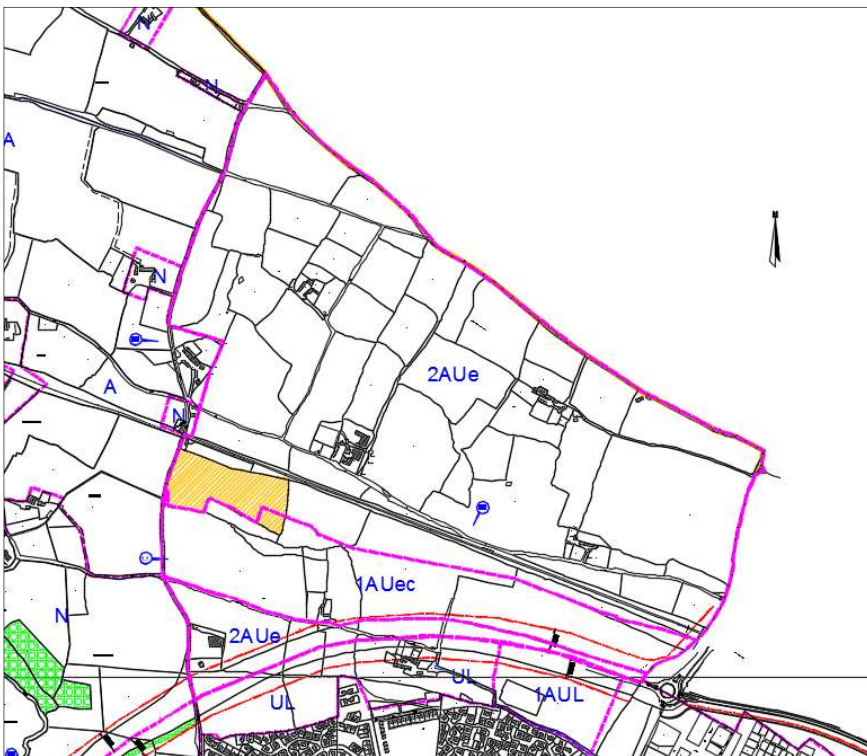
Acquisition de près de 80 % de la surface de la zone 1AUec depuis le 28 juin 2007 par le Réseau Ferré de France (RFF).

Les parcelles qui seront ouvertes à l'urbanisation ont donc fait l'objet d'acquisitions foncières significatives par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. Le passage de la zone 2AUe en 1AUec est réalisé à travers la procédure de modification.

Par ailleurs, par délibération en date du 21 janvier 2016, la commune de Saint-Berthevin a fait acte du protocole d'accord relatif à l'acquisition du foncier auprès de SNCF réseau et acquisition d'équipements auprès de Eiffage rail express. – **Annexe 3**.



PLU actuel



PLU modifié



Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

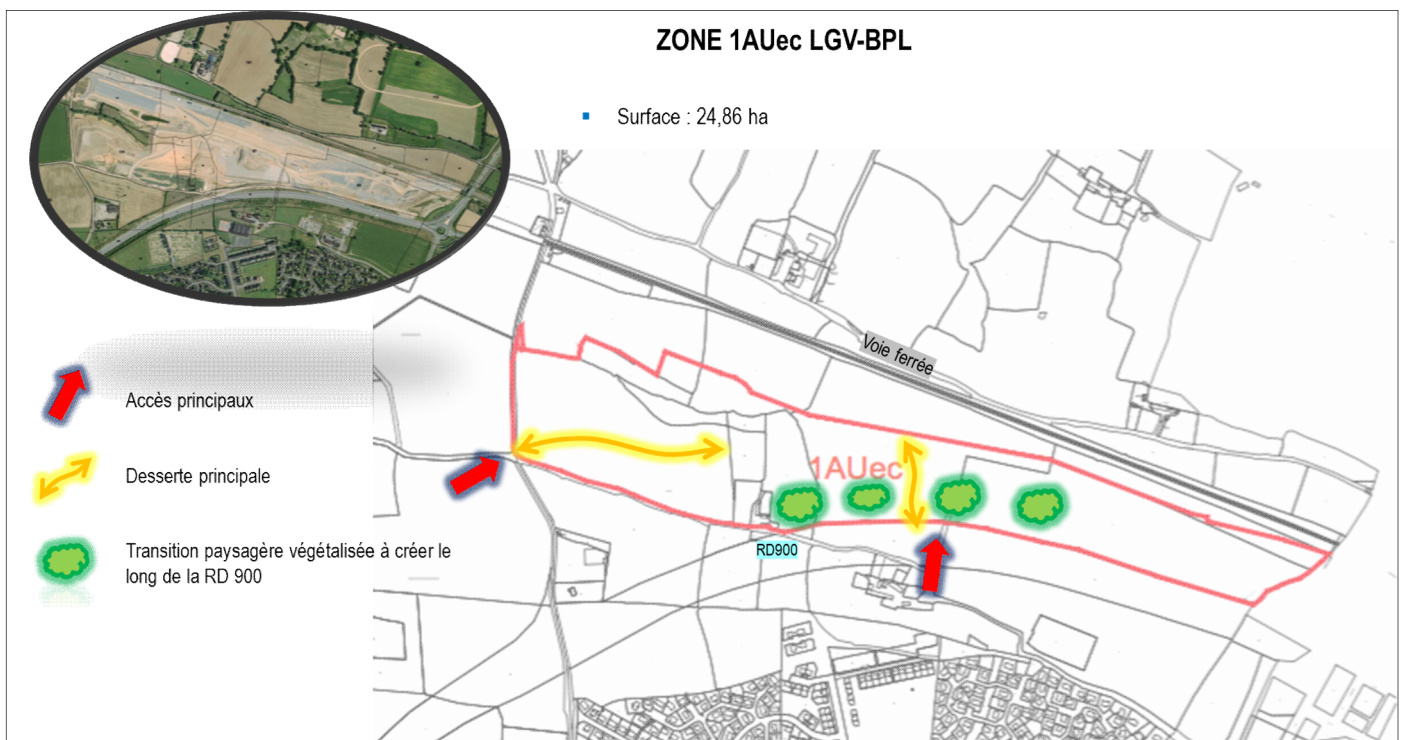
En vertu de l'article R.151-20, l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AUe en 1AUec implique la création d'une OAP.

Article R.151-20 du Code de l'Urbanisme : « Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone ».

Le PLU de Saint-Berthevin ne comprend, jusqu'alors, aucune OAP sur son territoire. Une nouvelle pièce est donc créée. Elle intégrera le PLU suite à la modification n°4.



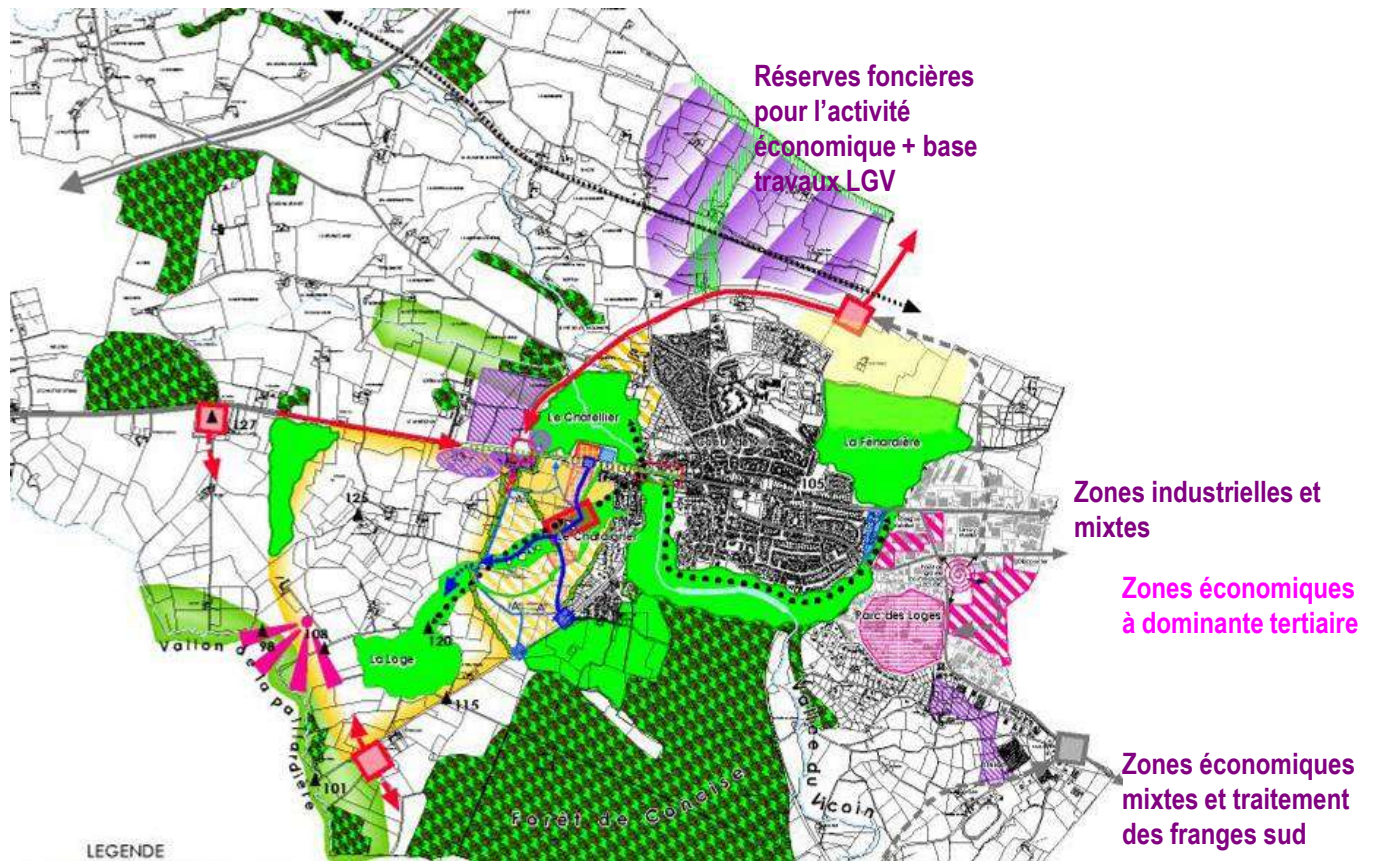
Extrait de l'OAP réalisée



Justification de la modification du zonage – classement en zone 1AUec une partie de la zone 2AUe

Ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Cette modification ne change pas les orientations définies dans le PADD. L'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone permet son développement. Ce développement répond à une organisation constatée des sites d'activités économiques du territoire de Laval Agglomération et figure dans le PADD du PLU approuvé le 28 juin 2007.



Extrait du PADD du PLU de Saint-Berthevin

Orientation : Anticiper les besoins industriels et logistiques nouveaux, dans le cadre de l'agglomération lavalloise

Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière

La modification du zonage ne modifie pas le périmètre des zones agricoles, naturelles ou forestières et des espaces boisés classés.



Ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques et nuisances

Cette modification entrainera des nuisances sonores et une hausse du trafic routier et ferroviaire. Or, cette zone est située à proximité immédiate de la LGV et les constructions à usage d'habitation sont relativement éloignées.

Par ailleurs, les activités correspondent à la destination de la zone initialement prévue.



Rectification de l'erreur matérielle relative à la superficie de la zone agricole

Objectif et explication de la modification

Une erreur s'est glissée dans le tableau des surfaces concernant la zone agricole. En effet, le superficie de la zone A est fausse.

Cette modification vient corriger cette erreur.

zone A	107.92
total zone A (agricole)	1054.82

PLU actuel

Zone A	1054,82
total zone agricole	1054,82

PLU modifié

Justification de la rectification de l'erreur matérielle relative à la superficie de la zone agricole

Ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

La rectification de l'erreur matérielle qui s'est glissée dans le tableau des surfaces dans la notice explicative de la modification n°3 du PLU de Saint-Berthevin ne change pas les orientations du PADD. Ni le zonage, ni le règlement ne sont modifiés.

Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière

La zone agricole n'est pas modifié sur le zonage. Il s'agit seulement d'un report de superficie erroné. Les zones naturelles, agricoles ou forestières et les espaces boisés classés ne sont pas réduits.

Ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques et nuisances

Cette modification n'entraînera aucun risque ou nuisance puisqu'elle n'ouvre pas de nouveaux terrains à la construction.



Tableau des surfaces

Tableau des surfaces approuvé

	Superficie en ha
Zone UA	12,50
secteur UAa	11,89
total zone UA (zone centrale ancienne ou dense)	24,39
secteur UBa	188,97
secteur UBb	24,62
secteur UBc	2,14
total zone UB (zone résidentielle récente)	215,73
Zone UE (tous types)	124,34
Secteur Uea (renouvellement tertiaire dominant)	95,18
Secteur Ueb (artisanal)	22,56
total zone UE (zones économiques)	242,08
Zone UL	24,02
Secteur ULt	2,95
total zone UL	26,97
total « zones urbaines »	509,17
Zone 1AUh (habitat futur court et moyen termes)	44,33
Zone 1AUe (économique futur court et moyen termes)	9,57
secteur 1AUea	4,77
secteur 1AUeb	12,20
total zone 1AUe	26,54
Zone 1AUI (loisirs à court et moyen termes)	21,95
total zone 1AU	92,82
Zone 2AU(h) – long terme habitat	42,69
Zone 2AUe – économique long terme	158,48
Zone 2AULb	3,53
total zone 2AU	204,70
total « zones à urbaniser »	297,52



Zone A	107,92
total zone agricole	1054,82
Zone N (naturelle)	1253,29
Secteur Na (naturelle + activité spécifique – Corbusson)	6,13
Secteur NI	78,01
Secteur Nm (secteur mixte agricole et bâti rural résidentiel)	12,06
total zone naturelle	1349,49
Superficie totale du territoire	3211,00



Tableau des surfaces après modification

	Superficie en ha
Zone UA	11,84
secteur UAa	12,7
total zone UA (zone centrale ancienne ou dense)	24,54
secteur UBa	188,82
secteur UBb	24,62
secteur UBc	2,14
total zone UB (zone résidentielle récente)	215,58
Zone UE (tous types)	124,34
Secteur Uea (renouvellement tertiaire dominant)	95,18
Secteur Ueb (artisanal)	22,56
total zone UE (zones économiques)	242,08
Zone UL	24,02
Secteur ULt	2,95
total zone UL	26,97
total « zones urbaines »	509,17
Zone 1AUh (habitat futur court et moyen termes)	44,33
Zone 1AUe (économique futur court et moyen termes)	9,57
secteur 1AUea	4,77
secteur 1AUeb	12,20
secteur 1AUec	24,86
total zone 1AUe	51,4
Zone 1AUI (loisirs à court et moyen termes)	21,95
total zone 1AU	117,68
Zone 2AU(h) – long terme habitat	42,69
Zone 2AUe – économique long terme	133,62
Zone 2AULb	3,53
total zone 2AU	180,03
total « zones à urbaniser »	297,52



Zone A	1054,82
total zone agricole	1054,82
Zone N (naturelle)	1253,29
Secteur Na (naturelle + activité spécifique – Corbusson)	6,13
Secteur NI	78,01
Secteur Nm (secteur mixte agricole et bâti rural résidentiel)	12,06
total zone naturelle	1349,49
Superficie totale du territoire	3211,00

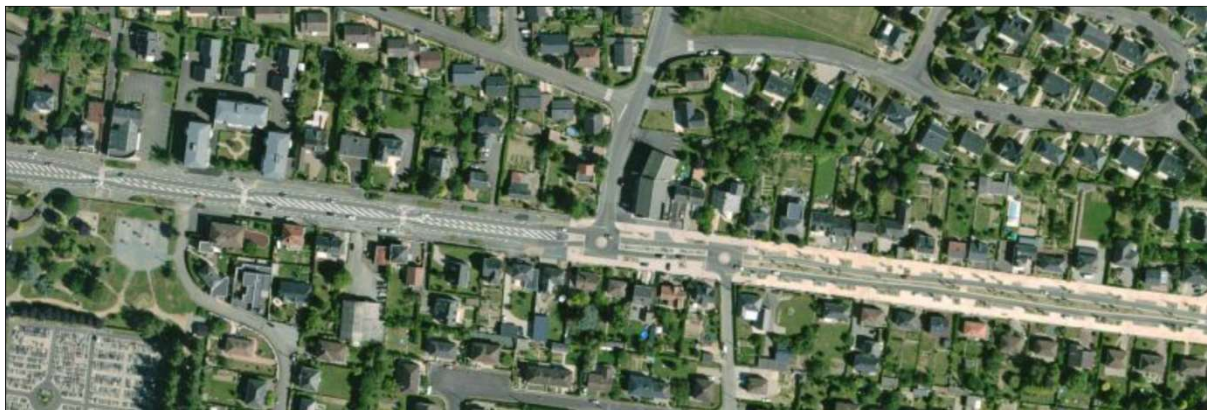


Modification des articles 3, 6, 11 et 12 de la zone UA

Objectif et explication de la modification

Ce point de modification a pour objet la révision des articles 3, 6, 11 et 12 de la zone UA, suite à la requalification récente de la RD 57 qui traverse la zone. En effet, la version actuelle du PLU est incompatible avec les nouveaux projets immobiliers : modification des accès aux parcelles, construction en second rideau, problème d'alignement des nouvelles constructions aux constructions existantes. Ce secteur marque la transition entre la zone d'activités importante qui la précède et le centre historique de Saint-Berthevin.

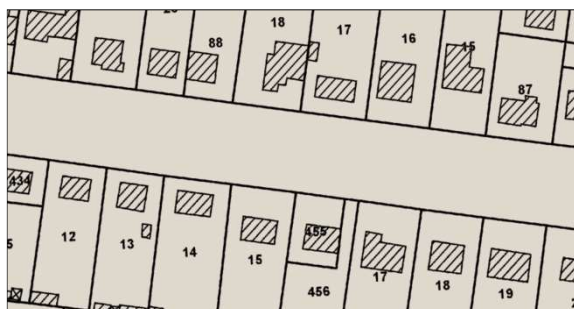
Il s'agit donc de définir des orientations d'aménagement sur cette portion de voie, classée en zone UA, afin de permettre la compatibilité des nouveaux projets avec le nouvel aménagement en garantissant une homogénéité de l'urbanisation via des règles d'implantation, de recul, d'accès, de stationnement,...



Vue aérienne de RD 57 requalifiée et de ses abords

Objectif : faire évoluer le document d'urbanisme dans la perspective d'ouverture sur de nouvelles formes urbaines plus en adéquation avec l'aménagement urbain de la RD 57.

Analyse de l'existant :



Le bâti

- pavillons des années 60,
- recul par rapport à l'emprise publique : de 3 à 8 mètres,
- espace entre la façade et le trottoir occupé par de jardinets ou de manière très minérale afin de créer des places de stationnement.



L'aménagement de la RD 57

- aménagement paysager de qualité,
- une grande place est accordé aux trottoirs, créant un passage progressif entre l'espace privé et l'espace public,
- les circulations douces sont favorisées, une attention particulière est portée à la sécurité,
- la requalification a respecté les accès de chaque habitation.

Les difficultés rencontrées à travers l'application du PLU actuel :



Des accès direct sur la RD 57 qui se multiplient et qui remettent en cause la requalification récente de la voie.

La construction de logements en second rideau doit être possible mais sans créer de nouvel accès sur le RD57.

L'exemple ci-contre permet d'illustrer cette situation : la création d'un nouvel accès pour la nouvelle construction en arrière de parcelle viendrait supprimer une place de stationnement sur la RD 57.



Deux accès différents sur la RD 57 pour les constructions en premier et second rideau.



Les places de parking doivent être prioritairement utilisées par les usagers des commerces et services présents aux abords de la zone et non par les habitants des logements. Un recul des constructions par rapport à la RD 57 permettrait le stationnement des véhicules devant le logement.



Afin de ne pas compromettre la requalification de la RD 57, certaines clôtures présentes à l'alignement doivent être interdites. Le caractère étendu de la voie peut être conforté en privilégiant l'absence de clôture.





ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE

Rédaction actuelle p.11 article UA 3

[...]

3.1 Accès

- ✓ Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.
 - ✓ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
 - ✓ Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2 Voirie

- ✓ Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- ✓ Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Rédaction modifiée p.11 article UA 3

[...]

3.1 Accès

- ✓ Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.
 - ✓ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
 - ✓ Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
 - ✓ **Tout nouvel accès remettant en cause l'aménagement de la RD 57 est interdit.**
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2 Voirie

- ✓ Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- ✓ Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.



ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Rédaction actuelle p.12 article UA 6

[...]

6.1 Dispositions générales :

- ✓ Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques (marge de recul, etc), les constructions doivent être implantées à l'alignement.
- ✓ Une implantation différente est autorisée pour les équipements publics ou d'intérêt général ou collectif ainsi que pour les installations ouvrages et constructions liées aux réseaux publics ou d'intérêt public ;
- ✓ Les balcons et éléments d'animation de façade sont autorisés au dessus du rez-de-chaussée, dans la limite des règlements de voiries en vigueur ; les saillies ne peuvent excéder 0,80 mètres par rapport à cet alignement.
- ✓ L'implantation en retrait est également autorisée :
 - * dans le cas d'un décrochement de façade sous réserve que celui-ci ne dépasse pas 30% du linéaire de la façade.
 - * dans le secteur UAa, si elle permet une meilleure continuité de volumes avec des bâtiments contigus existants, non frappés d'alignement et situés à 3 mètres ou moins du domaine public ;

Il n'est pas fixé de règles particulières pour les constructions à usage d'équipement public et ou collectif.

Rédaction modifiée p.12 article UA 6

[...]

6.1 Dispositions générales :

- ~~✓ Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques (marge de recul, etc), les constructions doivent être implantées à l'alignement.~~
- ✓ Les constructions nouvelles doivent respecter un recul de 5 mètres par rapport au domaine public.
- ✓ Une implantation différente est autorisée pour les équipements publics ou d'intérêt général ou collectif ainsi que pour les installations ouvrages et constructions liées aux réseaux publics ou d'intérêt public ;
- ✓ Les balcons et éléments d'animation de façade sont autorisés au dessus du rez-de-chaussée, dans la limite des règlements de voiries en vigueur ; les saillies ne peuvent excéder 0,80 mètres par rapport à cet alignement.

Dans le secteur UAa

- ✓ Les constructions doivent être implantées à l'alignement.
- ✓ L'implantation en retrait est également autorisée :
 - * dans le cas d'un décrochement de façade sous réserve que celui-ci ne dépasse pas 30% du linéaire de la façade.
 - * ~~dans le secteur UAa,~~ si elle permet une meilleure continuité de volumes avec des bâtiments contigus existants, non frappés d'alignement et situés à 3 mètres ou moins du domaine public ;

Il n'est pas fixé de règles particulières pour les constructions à usage d'équipement public et ou collectif.



ARTICLE UA 11.4 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Rédaction actuelle p.16 – 17 article UA 11.4

[...]

11.4 Clôtures

Il n'est pas fixé de règles particulières pour les constructions à usage d'équipement public et ou collectif

11-4.1 dispositions générales :

- Les murs de clôture existants (réalisés en matériaux traditionnels) sont à conserver ; si nécessaire, ils peuvent être ouverts pour créer un portail ou servir de support à une annexe du bâtiment, dans la limite d'une ouverture par unité foncière.
- Les clôtures, si elles sont nécessaires, doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Elles doivent être constituées par :

a - sur rue et en limite des espaces publics :

- ✓ par un mur, enduit ou en pierres jointoyées d'une hauteur maximale de 1,20 mètres : cette hauteur maximale peut toutefois être dépassée pour des raisons techniques de soutènement
- ✓ un muret, enduit ou en pierres jointoyées, complété d'un grille l'ensemble ne dépassant une hauteur maximale de 1,60 mètres .
- ✓ soit une haie, doublée ou non d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,60 mètres ; dans ce cas la haie sera plantée à l'intérieur de la parcelle et le grillage ne sera pas visible depuis l'espace public.

b - en limites séparatives par :

- ✓ par une haie d'essences locales, ou un grillage doublé ou non d'une haie d'une hauteur maximale de 1,80 mètres.
- ✓ par un claustra, un barreaudage ou une palissade en bois, doublée ou non d'une haie d'essences locales. Dans ce cas la section réalisée en claustra bois ne pourra dépasser 50% du linéaire de la clôture.

Rédaction modifiée p.16 – 17 article UA 11.4

[...]

11.4 Clôtures

Il n'est pas fixé de règles particulières pour les constructions à usage d'équipement public et ou collectif

11-4.1 dispositions générales :

- Les murs de clôture existants (réalisés en matériaux traditionnels) sont à conserver ; si nécessaire, ils peuvent être ouverts pour créer un portail ou servir de support à une annexe du bâtiment, dans la limite d'une ouverture par unité foncière.

• **L'absence de clôtures doit être privilégiée.**

- Les clôtures, si elles sont nécessaires, doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Elles doivent être constituées par :

a - sur rue et en limite des espaces publics :

- ~~✓ par un mur, enduit ou en pierres jointoyées d'une hauteur maximale de 1,20 mètres : cette hauteur maximale peut toutefois être dépassée pour des raisons techniques de soutènement~~
- ~~✓ un muret, enduit ou en pierres jointoyées, complété d'un grille l'ensemble ne dépassant une hauteur maximale de 1,60 mètres .~~

- ✓ **Les clôtures sur voies ou emprises publiques ou réalisées dans la marge de recul sont constituées d'un mur bahut de 0,60 m maximum surmonté d'éléments ajourés : grilles, claustras et/ou doublées d'une haie. Leur hauteur totale ne peut excéder 1,60 m.**

- ✓ soit une haie, doublée ou non d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,60 mètres ; dans ce cas la haie sera plantée à l'intérieur de la parcelle et le grillage ne sera pas visible depuis l'espace public.

b - en limites séparatives par :

- ✓ par une haie d'essences locales, ou un grillage doublé ou non d'une haie d'une hauteur maximale de 1,80 mètres.
- ✓ par un claustra, un barreaudage ou une palissade en bois, doublée ou non d'une haie d'essences locales. Dans ce cas la section réalisée en claustra bois ne pourra dépasser 50% du linéaire de la clôture.



ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT

Rédaction actuelle p.17 – 18 article UA 12

[...]

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

En outre il est précisé les normes minimales suivantes, qui sont cumulables :

Pour les habitations :

✓ 2 places de stationnement non closes pour les logements individuels

✓ 1,5 place de stationnement par logement dans le cas de logements collectifs .

Il ne peut cependant être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financé avec un prêt aidé de l'Etat.

Pour les activités : Il sera exigé :

✓ 1 place de stationnement par 50 m² de SHON (Surface Hors Œuvre Nette) jusqu'à 150 m² de SHON ; au-delà de cette limite (150 m² de SHON) il sera exigé 1 place de stationnement par 100 m² supplémentaires.

Pour les hôtels et restaurants :

✓ 1 place de stationnement pour 2 chambres et 1 place de stationnement pour 10 m² de surfaces réservées à la restauration

Pour les équipements publics ou collectifs :

✓ Les normes doivent être appréciées en fonction de l'importance et de la nature du projet

• Il est en outre précisé les dispositions suivantes, notamment en cas de changement de destination d'un bâtiment :

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées à l'alinéa précédent et aux dispositions prévues par le du code de l'Urbanisme concernant les commerces soumis à autorisation d'exploitation commerciale et aux équipements cinématographiques, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut

Rédaction modifiée p.17 – 18 article UA 12

[...]

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Les emplacements de stationnement en épi ou perpendiculaire à l'espace de dégagement doivent avoir une largeur minimale de 2,5m.

En outre il est précisé les normes minimales suivantes, qui sont cumulables :

Pour les habitations :

✓ 2 places de stationnement non closes pour les logements individuels

✓ 1,5 place de stationnement par logement dans le cas de logements collectifs .

Il ne peut cependant être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financé avec un prêt aidé de l'Etat.

Pour les activités : Il sera exigé :

✓ 1 place de stationnement par 50 m² de **surface de plancher** jusqu'à 150 m² de **surface de plancher** ; au-delà de cette limite (150 m² de **surface de plancher**) il sera exigé 1 place de stationnement par 100 m² supplémentaires.

Pour les hôtels et restaurants :

✓ 1 place de stationnement pour 2 chambres et 1 place de stationnement pour 10 m² de surfaces réservées à la restauration

Pour les équipements publics ou collectifs :

✓ Les normes doivent être appréciées en fonction de l'importance et de la nature du projet

• Il est en outre précisé les dispositions suivantes, notamment en cas de changement de destination d'un bâtiment :

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées à l'alinéa précédent et aux dispositions prévues par le du code de l'Urbanisme concernant les commerces soumis à autorisation d'exploitation commerciale et aux équipements



réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation .

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou dans un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

- A défaut de pouvoir réaliser les obligations visées ci-avant, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par délibération du Conseil Municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement, selon les modalités prévues au code de l'Urbanisme.

cinématographiques, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation .

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou dans un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

- A défaut de pouvoir réaliser les obligations visées ci-avant, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par délibération du Conseil Municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement, selon les modalités prévues au code de l'Urbanisme.



Justification de la modification de l'article 3 de la zone UA du règlement

Ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Cette modification ne change pas les orientations définies dans le PADD. Il s'agit ici uniquement de la modification de l'article 3 « accès et voirie » dans la zone concernée. Les objectifs de préservation des paysages, des zones naturelles et de la zone agricole issus du PADD ne sont donc pas impactés.

Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière

La modification de l'article 3 concerne seulement la zone UA. En ce sens, elle ne modifie pas le périmètre des zones agricoles, naturelles ou forestières ainsi que des espaces boisés classés.

Ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques et nuisances

Cette modification n'entraînera aucun risque ou nuisance puisqu'elle n'ouvre pas de nouveaux terrains à la construction. Au contraire, elle limite les nouveaux accès que la RD 57, assurant ainsi une plus grande sécurité routière.

Justification de circonstances

Accès sur la RD 57

De nouveaux accès sur le RD 57 viendraient remettre en cause la requalification récente de la voie. En effet, ces derniers supprimeraient notamment des places de stationnement publiques.





Justification de la modification de l'article 6 de la zone UA du règlement

Ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Cette modification ne change pas les orientations définies dans le PADD. Il s'agit ici uniquement de la modification de l'article 6 « implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques » dans la zone UA, tout en préservant les règles initiales d'implantation dans le secteur UAa. Les objectifs de préservation des paysages, des zones naturelles et de la zone agricole issus du PADD ne sont donc pas impactés.

Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière

La modification de l'article AU 6 ne modifie pas le périmètre des zones agricoles, naturelles ou forestières et des espaces boisés classés.

Ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques et nuisances

Cette modification n'entraînera aucun risque ou nuisance puisqu'elle n'ouvre pas de nouveaux terrains à la construction.

Justification de circonstances

Implantation des constructions par rapport à la RD 57 et à l'emprise publique

Un recul de 5 mètres des constructions nouvelles par rapport à l'espace public permet une harmonisation de l'implantation des constructions aux abords de la RD 57 et une plus grande cohérence de l'aménagement urbain avec la requalification récente de la-dite voie.

Par ailleurs, cette disposition permettra d'implanter les places de stationnement en épi ou de manière perpendiculaire à la voie, devant les constructions.



Justification de la modification de l'article 11.4 de la zone UA du règlement

Ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Cette modification ne change pas les orientations définies dans le PADD. Il s'agit ici uniquement de la modification de l'article 11.4 « clôtures » dans la zone UA. Les objectifs de préservation des paysages, des zones naturelles et de la zone agricole issus du PADD ne sont donc pas impactés.

Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière

La modification de l'article AU 11.4 ne modifie pas le périmètre des zones agricoles, naturelles ou forestières et des espaces boisés classés.

Ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques et nuisances

Cette modification n'entraînera aucun risque ou nuisance puisqu'elle n'ouvre pas de nouveaux terrains à la construction.

Justification de circonstances

Les clôtures aux abords de la RD 57

Afin de créer une plus grande cohérence entre l'aménagement récent de la RD 57 et les constructions implantées aux abords de la voie, les clôtures doivent être légères, avec un traitement privilégiant la présence de végétal et d'espaces de respiration.



La photo de gauche illustre le manque de cohérence entre la clôture réalisée et la requalification de la RD 57. A l'inverse, l'absence de clôture ou une clôture plus légère permet de conforter le caractère de la voie.



Justification de la modification de l'article 12 de la zone UA du règlement

Ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Cette modification ne change pas les orientations définies dans le PADD. Il s'agit ici uniquement de la modification de l'article 12 « stationnement » dans la zone UA. Les objectifs de préservation des paysages, des zones naturelles et de la zone agricole issus du PADD ne sont donc pas impactés.

Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière

La modification de l'article AU 12 ne modifie pas le périmètre des zones agricoles, naturelles ou forestières et des espaces boisés classés.

Ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques et nuisances

Cette modification n'entraînera aucun risque ou nuisance grave puisqu'elle n'ouvre pas de nouveaux terrains à la construction.

Justification de circonstances

Le stationnement aux abords de la RD 57

Le stationnement des véhicules doit se faire en dehors des voies et emprises publiques. Les places de stationnements créées lors de l'aménagement de la RD 57 sont à destination des clients des commerces et services existants dans la zone.

Le stationnement devant les constructions est encouragé par le recul de 5 mètres imposé des habitations par rapport aux voies et emprises publiques. Le stationnement en épi ou de manière perpendiculaire à la voie est donc règlementé.



Modification du règlement relatif à la zone 1AUe

Objectif et explication de la modification

Ce point de modification a pour objet la création, dans le règlement, d'un sous secteur 1AUec. Une partie de la zone 2AUe est ouverte à l'urbanisation, dans le cadre de la présente modification. Cette zone est classée en secteur 1AUec afin d'y interdire les activités commerciales qui sont autorisées dans la zone 1AUe. En effet, afin de répondre aux préconisations du SCOT en matière de développement commercial et de créer un règlement adapté au projet, notamment, de base rail-route, les activités commerciales sont interdites dans le secteur 1AUec.

DISPOSITIONS GENERALES ET ARTICLE 1AUE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rédaction actuelle p.46 dispositions générales et article 1AUe

La zone 1AUe représente l'aire d'extension directe de l'agglomération. à vocation d'activités industrielles, logistiques, commerciales, technologiques et de services ; Elle comprend les secteurs suivants, caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation à court et moyen termes :

Le secteur 1AUea, à vocation d'activités économiques de services, de bureaux, d'activités technologiques, de commerces et d'hôtellerie ;

Le secteur 1AUeb, d'activités artisanales, PME/PMI et de services ;

[...]

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

• **Dans l'ensemble de la zone 1AUe, sont interdits** :

- ✓ La création de bâtiments agricoles ou d'élevage.
- ✓ Les carrières et autres extractions de matériaux.
- ✓ Les terrains de camping et de caravanage.

Rédaction modifiée p.46 dispositions générales et article 1AUe

La zone 1AUe représente l'aire d'extension directe de l'agglomération. à vocation d'activités industrielles, logistiques, commerciales, technologiques et de services ; Elle comprend les secteurs suivants, caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation à court et moyen termes :

Le secteur 1AUea, à vocation d'activités économiques de services, de bureaux, d'activités technologiques, de commerces et d'hôtellerie ;

Le secteur 1AUeb, d'activités artisanales, PME/PMI et de services ;

Le secteur 1AUec, zone d'activités économiques à l'exclusion de toute activité commerciale.

[...]

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

• **Dans l'ensemble de la zone 1AUe, sont interdits** :

- ✓ La création de bâtiments agricoles ou d'élevage.
- ✓ Les carrières et autres extractions de matériaux.
- ✓ Les terrains de camping et de caravanage.

• **Dans le secteur 1AUec sont également interdites** :

- ✓ Les constructions et extensions à usage commercial



Justification de la modification du règlement relatif à la zone 1AUe

Ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Cette modification ne change pas les orientations du PADD. Il s'agit ici de modifier les dispositions générales afin d'ajouter un nouveau secteur : le secteur 1AUec et l'article 1 « occupation et utilisations du sol interdites » dans la zone concernée. Cette modification permet de développer toutes les activités à l'exclusion des activités commerciales, répondant ainsi aux préconisations du SCoT et au développement de la base rail-route. Les objectifs de préservation des paysages, des zones naturelles et de la zone agricole issus du PADD ne sont donc pas impactés.

Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière

La modification du règlement relatif à la zone 1AUe concerne seulement le secteur 1AUec. En ce sens, elle ne modifie pas le périmètre des zones agricoles et naturelles.

Ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques et nuisances

Cette modification n'entraînera aucun risque de nuisance puisqu'elle limite seulement l'usage des constructions sur la zone.



Modification de l'article 2 de la zone 2AUe

Objectif et explication de la modification

Ce point de modification a pour objet la révision de l'article 2 de la zone 2AUe. Plusieurs activités agricoles (un siège d'exploitation agricole ainsi que deux centres équestres) sont classés en zone 2AUe. La rédaction du PLU actuel ne permet pas à ces activités de se développer. Néanmoins, les extensions des habitations existantes et les annexes sont possibles, ainsi que les installations ou équipements publics ou d'intérêt général ou collectif liés au divers réseaux.

En ce sens, l'article 2 de la zone 2AU est modifié afin de permettre l'extension des activités agricoles.

ARTICLE 2AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rédaction actuelle p.69 article 2AU 2

[...]

2.1 Sont admis à condition de ne pas compromettre ni de rendre plus onéreux l'aménagement futur de la zone :

- Les installations ou équipements publics ou d'intérêt général ou collectif liés au divers réseaux et les voiries et aires de stationnement qui leur sont strictement liées.
- Les extensions en une ou plusieurs fois des habitations existantes, annexes comprises, jusqu'à 50% de leur emprise au sol à la date d'opposabilité du présent document.
- les affouillements et exhaussements du sol, d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2 m, s'ils ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
- Les démolitions sont autorisées sous réserve de l'obtention du permis de démolir.
- Le changement de destination ou d'affectation des bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent document et leur extension éventuelle, sous les conditions suivantes :
 - ✓ la construction d'origine doit présenter une qualité architecturale (structure et matériaux - pierre) et les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de son architecture ;
 - ✓ le changement de destination doit conduire à une vocation d'habitation ;

Rédaction modifiée p.69 article 2AU 2

[...]

2.1 Sont admis à condition de ne pas compromettre ni de rendre plus onéreux l'aménagement futur de la zone :

- Les installations ou équipements publics ou d'intérêt général ou collectif liés au divers réseaux et les voiries et aires de stationnement qui leur sont strictement liées.
- Les extensions en une ou plusieurs fois des habitations existantes, annexes comprises, jusqu'à 50% de leur emprise au sol à la date d'opposabilité du présent document.
- Les constructions à usage commercial à condition qu'elles soient directement liées aux centres équestres existants sur la zone et à condition qu'une distance maximale de 50 mètres soit comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point d'une construction existante à tout point de la nouvelle construction.
- Les constructions à usage agricole à condition qu'elles soient directement liées aux activités existantes sur la zone et à condition qu'une distance maximale de 50 mètres soit comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point d'une construction existante à tout point de la nouvelle construction.
- les affouillements et exhaussements du sol, d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2 m, s'ils ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.



✓ la construction à aménager doit être située à plus de 100 mètres minimum de tout bâtiment d'activité agricole existant relevant des installations classées au titre de l'environnement ou à des distances supérieures selon les normes techniques en vigueur;

✓ les possibilités maximales d'extension éventuelles, en une ou plusieurs fois, en cas de changement d'affectation, sont fixées à 50% de l'emprise au sol existante à la date d'opposabilité du présent document.

- Les démolitions sont autorisées sous réserve de l'obtention du permis de démolir.
 - Le changement de destination ou d'affectation des bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent document et leur extension éventuelle, sous les conditions suivantes :
 - ✓ la construction d'origine doit présenter une qualité architecturale (structure et matériaux - pierre) et les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de son architecture ;
 - ✓ le changement de destination doit conduire à une vocation d'habitation ;
 - ✓ la construction à aménager doit être située à plus de 100 mètres minimum de tout bâtiment d'activité agricole existant relevant des installations classées au titre de l'environnement ou à des distances supérieures selon les normes techniques en vigueur;
 - ✓ les possibilités maximales d'extension éventuelles, en une ou plusieurs fois, en cas de changement d'affectation, sont fixées à 50% de l'emprise au sol existante à la date d'opposabilité du présent document.
-



Justification de la modification de l'article 2 de la zone 2AUe du règlement

Ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Cette modification ne change pas les orientations du PADD. Il s'agit ici de modifier l'article 2 « occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières » dans la zone concernée. Les constructions nouvelles et les extensions sont autorisées si elles sont directement liées à l'activité agricole existante. Cette modification permet de développer les activités existantes. Les objectifs de préservation des paysages, des zones naturelles et de la zone agricole issus du PADD ne sont donc pas impactés. Au contraire, le développement et la préservation de l'activité agricole est conforté.

Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière

La modification de l'article 2 concerne seulement la zone 2AUe. En ce sens, elle ne modifie pas le périmètre des zones agricoles, naturelles ou forestières et des espaces boisés classés.

Ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques et nuisances

Cette modification n'entraînera aucun risque ou nuisance puisqu'elle se situe dans une zone où les constructions sont très peu nombreuses. La modification permet seulement aux activités existantes de se développer. Aucune activité nouvelle peut s'implanter sur la zone.

Justification de circonstances

Développement des activités agricoles existantes

La zone 2AUe comprend un siège d'exploitation agricole ainsi que deux centres équestres (activité appartenant à la filière agricole). Le règlement actuel ne permet pas à ces activités de se développer. La modification, sans ouvrir la zone 2AUe à l'urbanisation, autorise des constructions nouvelles ou des extensions à condition qu'elles soient directement liées à l'activité existante, et ce dans un périmètre délimité.





Modification de l'article 11.4 de la zone UB

Objectif et explication de la modification

Ce point de modification a pour objet la révision de l'article 11.4 de la zone UB. Des difficultés ont été rencontrées lors de l'application du règlement du PLU actuel. En effet, la rédaction de l'article UB 11.4 autorise la construction de clôtures suivant une liste définie d'aspects et de matériaux. En ce sens, les nouvelles pratiques, avec l'emploi de nouveaux matériaux par exemple, ne peuvent avoir lieu.

L'article 11.4 de la zone UB est donc modifié. La rédaction ne doit pas limiter les matériaux et les aspects afin de pouvoir évoluer en accord avec les pratiques nouvelles.

ARTICLE UB 11.4 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Rédaction actuelle p.27 article UB 11

[...]

11.4 Clôtures

Il n'est pas fixé de règles particulières pour les constructions à usage d'équipement public et ou collectif

- Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

D'une hauteur maximale de 1,50 mètres en façade sur rue et 1,80 mètres en limites séparatives, elles sont constituées par :

- ✓ un muret enduit, ou en pierres jointoyées, ou en maçonnerie préfabriquée, d'une hauteur maximale de 0,50 mètres surmonté d'une grille ou d'un grillage, d'un barreaudage ou d'une lisse horizontale, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales,
- ✓ une haie vive d'essences locales, doublée ou non d'un grillage,
- ✓ une lisse horizontale doublée ou non d'une haie vive d'essences locales,
- ✓ un talus planté d'essences locales, uniquement en limite séparative, par un claustra, un barreaudage ou une palissade en bois, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales.

Rédaction modifiée p.27 article UB 11

[...]

11.4 Clôtures

Il n'est pas fixé de règles particulières pour les constructions à usage d'équipement public et ou collectif

- Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

~~D'une hauteur maximale de 1,50 mètres en façade sur rue et 1,80 mètres en limites séparatives, elles sont constituées par :~~

Leur hauteur maximale est de 1,60 mètres en façade sur rue et de 1,80 mètres en limites séparatives.

Les clôtures éventuelles peuvent être constituées par des haies composées d'essences locales doublées ou non d'un grillage, des murs en pierres ou en maçonnerie, des parois en bois, des grilles ou des barreaudages ou par des dispositifs associant ces différents éléments.

Les clôtures peuvent être constituées d'un mur bahut de 0,60 m maximum surmonté d'éléments ajourés : grilles, claustras et/ou doublées d'une haie.

Les plaques béton, les végétaux artificiels et l'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit sont interdits. En limite d'emprise publique, l'usage de matériaux de synthèse comme le PVC n'est autorisé que pour les lisses, barreaudages et portails.

~~✓ un muret enduit, ou en pierres jointoyées, ou en maçonnerie préfabriquée, d'une hauteur maximale de 0,50 mètres surmonté d'une grille ou d'un grillage, d'un barreaudage ou d'une lisse horizontale, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales,~~



-
- ✓ ~~une haie vive d'essences locales, doublée ou non d'un grillage,~~
 - ✓ ~~une lisse horizontale doublée ou non d'une haie vive d'essences locales,~~
 - ✓ ~~un talus planté d'essences locales, uniquement en limite séparative, par un claustra, un barreaudage ou une palissade en bois, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales.~~
-



Justification de la modification de l'article 11.4 de la zone UB du règlement

Ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Cette modification ne change pas les orientations du PADD. Il s'agit ici uniquement de la modification de l'article 11 « aspect extérieur des constructions » et plus précisément, les prescriptions relatives aux clôtures dans la zone UB. Les objectifs de préservation des paysages, des zones naturelles et de la zone agricole issus du PADD ne sont donc pas impactés.

Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière

La modification de l'article UB 11.4 ne modifie pas le périmètre des zones agricoles, naturelles ou forestières et des espaces boisés classés.

Ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques et nuisances

Cette modification n'entraînera aucun risque ou nuisance puisqu'elle n'ouvre pas de nouveaux terrains à la construction.

Justification de circonstances

Modifications des prescriptions relatives aux clôtures en zone UB

Des difficultés ont été rencontrées lors de la mise en œuvre de l'article 11.4 du règlement pour la zone UB. En effet, ce dernier ne permet aucune évolution des pratiques. En ce sens, l'article modifié propose une rédaction plus large, les gabions, par exemple, peuvent désormais être utilisés lors de la réalisation des clôtures.



Modification de l'article 7 de la zone UA

Objectif et explication de la modification

Ce point de modification a pour objet la révision de l'article 7 de la zone UA. Des difficultés ont été rencontrées lors de l'application du règlement du PLU actuel. En effet, la rédaction de l'article UA 7 contraint les nouvelles constructions à s'implanter en limite séparative lorsque la profondeur de la parcelle, à partir de l'alignement, est inférieure ou égale à 20 mètres. Cette réglementation n'apparaît pas être adaptée à la zone UA. En effet, la majorité des constructions existantes observent un recul par rapport aux limites séparatives. Néanmoins, dans le secteur UAa, afin de préserver le front bâti existant, cette règle doit continuer à s'appliquer.

L'article 7 de la zone UA est donc modifié.

ARTICLE UA 7 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Rédaction actuelle p.13 article UA 7

• Sur une profondeur de 20 mètres à partir de l'alignement ou de la marge de recul imposée, les bâtiments à édifier doivent être implantés jusqu'en limites séparatives :

• Toutefois, l'implantation sur une seule limite séparative est autorisée lorsque la parcelle présente une largeur sur voie supérieure à 20 mètres linéaires.

• Au delà de la bande de 20 mètres comptés à partir de l'alignement ou de la marge de recul imposée, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la demi-hauteur dudit bâtiment, prise à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

• Cette distance peut cependant être inférieure en cas d'implantation d'équipements publics liés aux divers réseaux.

L'implantation en limite séparative est également admise pour les bâtiments d'une hauteur maximale de 2,80 mètres à l'égout du toit (ou terrasse) ;

Il n'est pas fixé de règles particulières pour les constructions à usage d'équipement public et ou collectif

Rédaction modifiée p.13 article UA 7

En zone UA :

• Les bâtiments peuvent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives, les parties de bâtiments non contiguës à ces limites devant respecter un recul d'une distance au moins égale à 3 mètres. Cette distance peut être inférieure pour l'implantation des équipements publics liés ou non aux divers réseaux.

Dans le secteur UAa :

• Sur une profondeur de 20 mètres à partir de l'alignement ou de la marge de recul imposée, les bâtiments à édifier doivent être implantés jusqu'en limites séparatives :

• Toutefois, l'implantation sur une seule limite séparative est autorisée lorsque la parcelle présente une largeur sur voie supérieure à 20 mètres linéaires.

• Au delà de la bande de 20 mètres comptés à partir de l'alignement ou de la marge de recul imposée, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la demi-hauteur dudit bâtiment, prise à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

• Cette distance peut cependant être inférieure en cas d'implantation d'équipements publics liés aux divers réseaux.

L'implantation en limite séparative est également admise pour les bâtiments d'une hauteur maximale de 2,80 mètres à l'égout du toit (ou terrasse) ;



Il n'est pas fixé de règles particulières pour les constructions à usage d'équipement public et ou collectif



Justification de la modification de l'article 7 de la zone UA du règlement

Ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Cette modification ne change pas les orientations du PADD. Il s'agit ici uniquement de la modification de l'article 7 « implantation des constructions par rapport aux limites séparatives » afin de présenter une réglementation en cohérence avec la morphologie urbaine existante à préserver. Les objectifs de préservation des paysages, des zones naturelles et de la zone agricole issus du PADD ne sont donc pas impactés.

Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière

La modification de l'article UA 7 ne modifie pas le périmètre des zones agricoles, naturelles ou forestières et des espaces boisés classés.

Ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques et nuisances

Cette modification n'entraînera aucun risque ou nuisance au regard de la réglementation antérieure. Elle permet seulement aux constructions de s'implanter soit sur l'alignement de la limite séparative soit en observant un recul au moins égal à 3 mètres.



Remplacement de la SHON et de la SHOB par la surface de plancher

Objectif et explication de la modification

Conformément à l'Ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme, la SHON et la SHOB sont remplacées par la surface de plancher.

La commune n'ayant pas engagée de procédure de modification avant le 1^{er} mars 2012, la suppression des références à la SHOB et à la SHON dans le document d'urbanisme doit nécessairement être faite à l'occasion d'une modification ou d'une révision ultérieure.

A titre d'information, en moyenne, la surface de plancher est inférieure de 5 à 10% par rapport à la SHON, notamment pour les collectifs. De ce fait, le nombre de places exigées par projet va mathématiquement changer et très certainement un peu au rabais.

A titre d'exemple :

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT

Rédaction actuelle p.17-17 article UA 12

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. En outre il est précisé les normes minimales suivantes, qui sont cumulables :

Pour les habitations :

- ✓ 2 places de stationnement non closes pour les logements individuels
- ✓ 1,5 place de stationnement par logement dans le cas de logements collectifs .

Il ne peut cependant être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financé avec un prêt aidé de l'Etat.

Pour les activités : Il sera exigé :

- ✓ 1 place de stationnement par 50 m² de SHON (Surface Hors Œuvre Nette) jusqu'à 150 m² de SHON ; au-delà de cette limite (150 m² de SHON) il sera exigé 1 place de stationnement par 100 m² supplémentaires.

[...]

Rédaction modifiée p.17-18 article UA 12

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. En outre il est précisé les normes minimales suivantes, qui sont cumulables :

Pour les habitations :

- ✓ 2 places de stationnement non closes pour les logements individuels
- ✓ 1,5 place de stationnement par logement dans le cas de logements collectifs .

Il ne peut cependant être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financé avec un prêt aidé de l'Etat.

Pour les activités : Il sera exigé :

- ✓ 1 place de stationnement par 50 m² de **surface de plancher** jusqu'à 150 m² de **surface de plancher**; au-delà de cette limite (150 m² de **surface de plancher**) il sera exigé 1 place de stationnement par 100 m² supplémentaires.

[...]



Pièces modifiées du PLU

Les pièces suivantes du PLU sont modifiées :

- Rapport de présentation : il est complété par la présente notice
- Documents graphiques – Zonage
- Règlement écrit

Une pièce supplémentaire a été créée :


- Les orientations d'aménagement et de programmation.



Annexes

- **Annexe 1** - Courrier du Conseil Départemental, le 25 juin 2016
- **Annexe 2** – Courrier de RRF, le
- **Annexe 3** – Délibération en date du 29 janvier 2016

LAVAL, le 25 janvier 2016


LA MAYENNE
Le Département

DIRECTION DES ROUTES
ET DES BATIMENTS

DIRECTION DES GRANDS PROJETS

Service urbanisme et foncier

Dossier suivi par :
Pierre-Yves BEAUJAN
Chef de service

Visé : V mail du 12 janvier 2016
N°réf. : DCICD
PJ :

le
S:\OGP\SUP\URBA\PLUS\SAINT_BERTH
EVIN\Liaison RD31_RD900_La
Saulerie_Fouteau_Mabon_ER.doc

VILLE DE SAINT-BERTHEVIN	
Journé - Arrivée	
28 JAN. 2016	
N°	A: 021
D.S.S.	
Service	

Monsieur Yannick BORDE
Maire de SAINT-BERTHEVIN
PLACE DE L'EUROPE
BP 4255
53942 SAINT BERTHEVIN CEDEX

ST
DSF
Flaine
tDS

Monsieur le Maire,

Par mail du 12 janvier dernier, vous nous interrogez sur l'opportunité d'inscrire dans votre plan local d'urbanisme un emplacement réservé relatif au projet de liaison RD 31/RD 900 ainsi que sur la suppression de l'emplacement réservé n° 1.6 ayant pour objet la déviation du hameau de « *la Saulerie - Fouteau-Mabon* ».

1) EMPLACEMENT RÉSERVÉ POUR LIAISON RD 31/RD 900

L'inscription d'un emplacement réservé dans votre PLU semble prématuré au regard de l'avancement du projet. De plus, cette liaison n'étant pas mentionnée dans votre plan d'aménagement et de développement durable (PADD), une procédure de modification ne paraît pas adaptée.

À court terme, cette liaison pourrait uniquement être inscrite en tracé d'intention via une procédure de mise en compatibilité de votre PLU avec le SCoT des Pays de LAVAL/LOIRON approuvé le 14 février 2014 (cette liaison étant mentionnée dans le document d'orientation et d'objectif en tant que prescription n° 18) suivant le plan joint.

À moyen terme, lorsque ce projet aura été étudié plus finement et son tracé précisé, l'inscription d'un emplacement réservé sera possible en utilisant une procédure de déclaration de projet.

2) SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ n° 1.6

L'emplacement réservé n° 1.6 inscrit dans votre PLU au bénéfice du Conseil départemental au droit du hameau « *la Saulerie/Fouteau-Mabon* » peut être supprimé dans la mesure où la desserte du bourg d'AHUILLÉ est à privilégier à partir de la RD 771.

Restant à votre disposition pour tous renseignements complémentaires, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de notre considération la plus distinguée.

Pour le Président et par délégation :
La Directrice générale adjointe,


Sophie BONNIÈRE

Hôtel du Département
30 rue Mazignan
CS 21429
53014 LAVAL CEDEX

☎ 02 43 66 52 08
☎ 02 43 66 52 19
✉ dcb@lamayenne.fr

www.lamayenne.fr

Copie pour information à :

M. Xavier DUBOURG, Président de la Commission route, très haut débit, habitat
M. Gérard BRODIN, Vice-Président de la Commission route, très haut débit, habitat, en charge des routes
M. Olivier RICHEFOU, Conseiller départemental du canton de SAINT-BERTHEVIN
Mme Corinne SEGRÉTAIN, Conseillère départementale du canton de SAINT-BERTHEVIN



Courrier RFF à ajouter

SYNDICAT MIXTE DU PARC DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE LAVAL / MAYENNE	EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DÉLIBÉRATION DU BUREAU N° 2016/01 SÉANCE DU 29/01/2016 10H00 DATE DE CONVOCATION 22/01/2016
OBJET : BASE TRAVAUX DE SAINT BERTHEVIN : ACQUISITION DU FONCIER AUPRÈS DE SNCF RÉSEAU ET ACQUISITION D'ÉQUIPEMENTS AUPRÈS DE EIFFAGE RAIL EXPRESS	

LE BUREAU,

légalement convoqué, s'est réuni le 29 janvier 2016, à partir de 10h00, à l'Hôtel du Département, sous la présidence de M. Yannick BORDE, son Président,

ÉTAIENT PRÉSENTS : MM. Alain BOISBOUVIER, Yannick BORDE, Mme Nicole BOUILLON, MM. Norbert BOUVET, Jean BRAULT, Xavier DUBOURG, Christian LEFORT, Gwénaél POISSON, Olivier RICHEFOU, Mme Corinne SEGRÉTAIN, M. François ZOCCHETTO,

Secrétaire de séance : M. Jean BRAULT.

VU le Code général des collectivités territoriales et notamment son article L.5721-2,

VU l'avenant n° 2 au protocole d'accord n° C2012-53 relatif aux zones d'activités de Laval Agglomération signé le 20 janvier 2015 par Eiffage Rail Express, Laval Agglomération et le Syndicat mixte du Parc de développement économique Laval Mayenne,

VU l'accord des parties de différer la décision du Syndicat mixte du Parc de développement économique Laval / Mayenne à mi décembre 2015,

VU l'avis de France Domaine du 29 octobre 2015,

AGISSANT conformément à la délégation d'attributions qu'il a reçue du Comité Syndical par délibération du 22 mai 2015,

ENTENDU le rapport du Président,

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ,

☞ **A APPROUVÉ** les termes du protocole d'accord pour la rétrocession des excédents d'emprise au droit de la base maintenance de SAINT-BERTHEVIN soit :

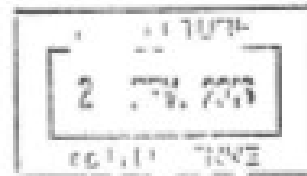
- l'acquisition auprès de SNCF Réseau des terrains d'emprise de la future plateforme rail-route de SAINT-BERTHEVIN cadastrés section AE numéros 2p, 3p, 7, 8, 11p, 51, 84, 87p, 99, 107, 108, 109, 110 et ZV numéro 11p pour une surface globale de 25 ha environ avec une prise de possession des lieux au plus tard le 15 mai 2017,
- l'acquisition de cette emprise de la future plateforme rail-route pour un montant total de 585 000 €, hors frais notariés pris en charge par le Syndicat mixte du Parc de développement économique Laval / Mayenne et frais de bornage pris en charge par SNCF Réseau,
- la rétrocession pour un euro symbolique au profit du Conseil départemental, du bassin d'orage situé en bordure de la RD 900, les frais notariés étant pris en charge par le Conseil départemental,
- l'acquisition, à titre gracieux, des équipements laissés en place par Eiffage Rail Express, à savoir la plateforme et ses accès, les réseaux d'énergie déconnectés, les clôtures, portails, mâts d'éclairage, le bassin d'assainissement et l'ensemble des réseaux avec une prise de possession au plus tard le 15 mai 2017,
- la mise en place d'une servitude de passage sur la plateforme rail-route au bénéfice de SNCF Réseau pour la maintenance du réseau ferré,
- la mise en place d'une servitude au bénéfice SNCF Réseau pour le rejet du réseau d'eaux pluviales de la base maintenance vers la plateforme rail-route,

6 A **AUTORISÉ** le Président du Syndicat mixte du Parc de développement économique Laval / Mayenne à signer tous documents à cet effet et notamment le protocole d'accord précité et les actes authentiques à intervenir entre les parties et qui seront reçus par l'étude notariale DUVAL - CORDÉ - BRIÈRE - MOUCHEL à LAVAL.

- Adopté à l'unanimité des présents et représentés -

Le Président,


Yannick BORDE



Protocole d'accord pour la rétrocession des excédents d'emprise au droit de la base maintenance de Saint-Berthevin

ENTRE :

La Société dénommée **EIFFAGE RAIL EXPRESS SAS**, société par actions simplifiée au capital de 537 000 Euros, dont le siège est situé au 22 avenue Henri Fréville, 35000 RENNES, identifiée sous le numéro unique d'identification 531 320 964 RCS Rennes, représentée par Loïc DORBEC, en sa qualité de Directeur Opérationnel, dûment habilité à cet effet,

ci-après désignée « **ERE** »,

SNCF Réseau, établissement public industriel et commercial, dont le siège social est situé 92, avenue de France – 75648 PARIS CEDEX 13, immatriculé au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro B 412 280 737, représenté par Monsieur Patrick LEWEURS, en sa qualité de directeur du projet BPL, dûment habilité à cet effet,

ci-après désigné « **SNCF Réseau** »

ET

Le **Syndicat Mixte du parc de développement économique LAVALMAYENNE**, représenté par Yannick BORDE, Président, dûment habilité à signer le présent protocole d'accord par délibération du Bureau syndical en date du _____

ci-après désigné « **Syndicat Mixte du PDELM** »

PREAMBULE

Le protocole d'accord préalable n°C2012-53 relatif aux Zones d'Activités de LAVAL Agglomération signé par ERE et LAVAL Agglomération à Rennes le 17 décembre 2012, complété par son avenant ERE / LAVAL Agglomération du 8 janvier 2014 prévoit en son article 2.1 « ZA de SAINT BERTHEVIN » que LAVAL Agglomération doit se prononcer sur son souhait de prendre possession des équipements installés par ERE sur la base travaux de Saint-Berthevin dans le cadre des travaux de la Ligne à Grande Vitesse Bretagne Pays de la Loire (LGV BPL) à SAINT BERTHEVIN, sans quoi ERE pourrait trouver d'autres arrangements.

Conformément à l'arrêté préfectoral n°2013225-0007 du 13 août 2013 portant modification des statuts du Syndicat Mixte du PDELM, la réalisation et la gestion d'une plateforme de transport combiné rail-route sur la commune de Saint-Berthevin ont été intégrées dans les compétences du Syndicat Mixte.

Par avenant n°2 du 20 janvier 2015 au protocole n°C2012-53, le Syndicat Mixte du PDELM s'est substitué en l'article 2-1 à LAVAL Agglomération pour la réalisation du projet de plateforme de transport combiné rail-route et suite aux différents échanges, s'est engagé à se prononcer à la mi-décembre 2015 sur son souhait de prendre possession des équipements (voies ferrées, réseaux enterrés, fourreaux et clôtures) laissés à disposition par ERE, sans quoi ce dernier pourra trouver d'autres arrangements concernant les dits-équipements de la base travaux.

Depuis lors, le Syndicat Mixte du PDELM a confirmé sa demande de rétrocession à son profit des excédents d'emprise de la base travaux de la LGV BPL à SAINT-BERTHEVIN tout en abandonnant sa demande de récupérer les équipements ferroviaires en place.

Le présent protocole définit la délimitation et les conditions de vente par SNCF Réseau propriétaire, en faveur du Syndicat Mixte du PDELM des terrains d'emprise de la base travaux de Saint-Berthevin non nécessaires à l'activité de la base maintenance, ainsi que les conditions de la remise des aménagements réalisés par ERE, étant précisé que SNCF Réseau, en accord avec ERE, considère par anticipation à la délimitation de l'emprise de la Ligne prévue dans le contrat de partenariat public-privé signé le 28 juillet 2011 entre RFF (devenu SNCF Réseau) et ERE, que ces terrains sont aliénables.

Il est également convenu que le Syndicat Mixte du PDELM est l'interlocuteur unique pour SNCF Réseau pour ce qui concerne la rétrocession des excédents d'emprise de la base travaux ; le Syndicat Mixte du PDELM faisant ensuite son affaire de céder au Conseil Départemental le bassin d'orage en bordure de la RD900 et le terrain d'emprise de la future liaison RD900/RD31 au droit des terrains cédés dans le cadre du présent protocole.

CECI EXPOSÉ, IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 Objet du présent protocole

Le présent protocole définit la délimitation et les conditions de vente par SNCF Réseau propriétaire, en faveur du Syndicat Mixte du PDELM des terrains d'emprise de la base travaux de Saint-Berthevin non nécessaires à l'activité de la base maintenance, ainsi que les conditions de la remise au Syndicat Mixte du PDELM des aménagements réalisés par ERE.

Article 2 Délimitation des terrains remis et cession

Les parties se sont accordées pour que le Syndicat Mixte du PDELM acquiert auprès de SNCF Réseau propriétaire, une emprise de 25 ha environ conformément au plan joint, dans les conditions suivantes :

- valorisation uniquement de la plateforme aménagée et viabilisée soit 12ha 73a 28ca,

- reprise par le Syndicat Mixte du PDELM des différents dépôts, pistes, espaces naturels... notamment du grand dépôt du quart Sud-Ouest et de la zone d'espaces verts située en bordure immédiate Nord dudit dépôt,

- côté Nord-Est de la plateforme, la limite Nord à acquérir correspondra à la limite actuelle du réseau ferré national moyennant toutefois une adaptation pour permettre la réalisation ultérieure d'un embranchement de la base sur le réseau ferré national,

- l'emprise à acquérir se calera sur la clôture à implanter par ERE à ses frais au Sud de la base maintenance conformément au plan joint en annexe,

- exclusion du dépôt Nord - Ouest, de la voie d'accès à la base maintenance et de la zone de compensation environnementale située en bordure du ruisseau du Raffray entre les dépôts Nord - Ouest et Sud -Ouest,

- rabais de 205 000 € correspondant aux frais estimés pour l'évacuation de 20 000 m³ de matériaux situés sur un des futurs tracés envisagés par le Conseil Départemental au titre du projet de la liaison RD900/RD31 au droit de la VC1 ;

- le bassin d'orage situé en bordure Ouest de la RD900 fait partie des emprises acquises par le Syndicat Mixte du PDELM ; il sera ultérieurement rétrocédé à titre gratuit au Conseil départemental,

- mise en place par le Syndicat Mixte du PEDLM d'une servitude d'accès au bénéfice de SNCF Réseau pour la maintenance entre la bretelle de la RD900 et l'embranchement ferré desservant la plateforme rail-route ; le Syndicat Mixte du PDELM maintiendra à titre gracieux une servitude d'accès à l'embranchement ferré dans l'hypothèse où l'accès à la plateforme depuis la RD 900 ne serait pas conservé,

Tenant compte du rabais accordé pour l'évacuation partielle du dépôt Sud-Ouest, l'acquisition du foncier par le Syndicat Mixte du PDELM à SNCF Réseau s'effectuera par conséquent pour un montant total de 585 000 €.

Les frais de bornage des terrains à céder seront pris en charge par SNCF Réseau et les frais notariés par le Syndicat Mixte du PDELM.

Article 3 : Conditions techniques de remise des terrains et des équipements

- A compter de la signature du présent protocole, aucun mouvement de terre ne sera plus réalisé et en particulier ERE laissera les dépôts en place en l'état, étant toutefois précisé qu'ERE assure l'entretien des terrains cédés jusqu'à la date de leur remise au Syndicat Mixte du PDELM.

Hormis ces zones de dépôt, il est convenu qu'ERE laisse sur place :

- o La plateforme (les réseaux d'énergie existants étant maintenus mais déconnectés de la base maintenance) et ses accès
- o Les clôtures (dans leur configuration définitive), les portails, les mâts d'éclairage. A ce sujet, ERE procédera aux travaux de clôture définitives de la base maintenance dans un délai compatible avec la réalisation du bornage que mandatera SNCF Réseau, soit au plus tard 3 mois avant la remise des terrains (voir article 4)
- o L'ensemble des réseaux y compris les réseaux Eaux Pluviales : concernant les réseaux Eaux Pluviales en interface avec la base maintenance, une convention sera mise en place entre le Syndicat Mixte du PDELM, ERE et OPERE.
- o En ce qui concerne le bassin d'assainissement Eaux Pluviales rattaché à la base remise au SM : CLERE (pour le compte d'ERE) se chargera avant l'état des lieux de remise de le déconnecter du bassin d'assainissement de la base maintenance, vers lequel il se rejette actuellement, et de créer un ouvrage de sortie indépendant vers le milieu naturel. ERE informera les services de l'Etat de cette modification de leur dossier loi sur l'eau initial. Ces travaux simples de déconnexion n'intégreront pas les travaux à réaliser dans le cadre de l'aménagement de la plateforme combinée rail-route qui feront l'objet d'un dossier loi sur l'eau lié à ce projet.
- o Ces équipements ci-dessus mentionnés seront remis au Syndicat Mixte du PDELM par ERE à titre gracieux lors de l'état des lieux (voir article 4). Les appareils de voies, rails, traverses et ballast peuvent être revendus par ERE; les reliquats non vendus peuvent être laissés sur place à titre gracieux. En cas de retrait du ballast, le Syndicat Mixte du PDELM souhaite que cela n'engendre pas d'excavations complémentaires aux excavations actuelles de la plateforme existante. En revanche, les bungalows seront à évacuer par ERE.
- o Par ailleurs, des aménages de réseaux pourront se faire en servitude via la base maintenance pour la viabilisation de la base du Syndicat Mixte du PDELM, sous réserve de la formalisation d'une convention.

Article 4 : Date de la vente et de libération des terrains remis

L'acte de vente des terrains interviendra au plus tard le 15 mai 2017.

ERE s'engage à libérer les terrains définis à l'article 2 dans les conditions de l'article 3 au plus tard au 15 mai 2017.

Il est convenu qu'ERE sollicitera le Syndicat Mixte du PDELM et SNCF Réseau par courrier trois mois avant la date de libération du site, libération qui pourra intervenir éventuellement plus tôt que la date susmentionnée, pour demander la remise des terrains. Cette remise sera formalisée par la signature d'un état des lieux tripartite. Dès signature de cet état des lieux par l'ensemble des parties, le Syndicat Mixte du PDELM sera responsable de l'entretien et de la gestion du site.

La signature de l'acte de vente entre SNCF Réseau et le Syndicat Mixte du PDELM interviendra dans la mesure du possible de manière concomitante avec la date de libération des terrains.

Fait à **RENNES**, le **19/01/2016** en trois exemplaires originaux.

Pour SNCF Réseau,

Le Directeur de Projet

SNCF Réseau

Direction du Projet LGV Bretagne - Pays de la Loire
Immeuble Le Henner

1, rue Marcel Psor - BP 11802
44018 NANTES Cedex 1
Tél. 02 40 35 92 50

pour ERE,

Le Directeur opérationnel,

P.O.

ERE
ERACT BAE DPRO3
22 avenue Henri Fréville
35200 RENNES

Pour le Syndicat Mixte du PDELM,

Le Président,



Représentation d'un ouvrage de traitement
conforme à la réglementation

Station 100000000

Représentation d'un ouvrage de traitement conforme à la réglementation
(voir le plan de situation pour les détails de la réglementation)

AVANT PROJET

Canaux

Projet de construction d'un ouvrage de traitement
conforme à la réglementation
(voir le plan de situation pour les détails de la réglementation)



PROJET	100000000	100000000
DATE	100000000	100000000
PROJET	100000000	100000000



 **TOPOS**
U R B A N I S M E

www.toposweb.com
mail@toposweb.com

une société

