

PLAN LOCAL D'URBANISME DE CANDÉ

Déclaration de projet emportant Mise en Compatibilité n°1

Pièce n°2 : Dossier de mise en compatibilité du PLU

	Prescription	Arrêt	Approbation
Elaboration	28/03/2002	03/07/2003	26/02/2004
Modification de droit commun n°1			01/06/2006
Mise à jour n°1			16/05/2008
Modification de droit commun n°2			27/01/2011
Modification simplifiée n°1			09/07/2018
Modification de droit commun n°3			25/09/2018
Mise à jour n°2			25/03/2019
Mise à jour n°3			29/06/2020
Mise à jour n°4			30/08/2021
Déclaration de projet emportant Mise en Compatibilité n°1	10/05/2022		

Vu pour être annexé à la délibération en date du :

La Vice-Présidente en charge de l'Urbanisme
Madame Françoise COUÉ

0. Préambule

La commune de Candé est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme prescrit le 28/03/2002 et approuvé par délibération du Conseil Municipal de Candé en date du 26/02/2004.

Anjou Bleu Communauté, créée le 16/12/2016, est compétente en matière de plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale. Aussi, Anjou Bleu Communauté est une Communauté de Communes couverte par 16 PLU, 2 cartes communales et un PLU intercommunal partiel (correspondant au périmètre de l'ex-Communauté de Communes de la Région de Pouancé-Combrée). 2 communes (Challain-la-Potherie et Chazé-sur-Argos) ne disposent pour l'heure d'aucun document d'urbanisme et sont donc soumises à l'application des dispositions du Règlement national d'Urbanisme (RNU).

Le PLU est un document évolutif qui doit s'adapter aux modifications des textes législatifs et réglementaires, ainsi qu'aux projets d'aménagement et de constructions que souhaite développer la Communauté de Communes et les communes afin de mettre en œuvre leurs projets de territoire.

Le document approuvé en 2004 a, pour l'heure, fait l'objet des évolutions suivantes :

- Modification de droit commun n°1 approuvée le 01/06/2006 ;
- Modification de droit commun n°2 approuvée le 27/01/2011 ;
- Modification simplifiée n°1 approuvée le 09/07/2018 ;
- Modification de droit commun n°3 approuvée le 25/09/2018 ;

La présente Déclaration de Projet emportant Mise en Compatibilité du PLUi porte sur **l'ouverture à l'urbanisation d'une parcelle située en zone d'urbanisation future « fermée » à l'urbanisation** (zone 2AUy) et n'ayant pas fait l'objet d'une ouverture ou d'acquisitions foncières significatives au cours des 9 années suivant sa création (création en 2004). Les acquisitions foncières ayant eu lieu postérieurement aux 9 ans suivant la création de la zone 2AU et le projet concerné par cette ouverture à l'urbanisation **relevant de l'intérêt général**, ce que le présent rapport veillera à démontrer, la procédure de Déclaration de Projet emportant Mise en Compatibilité du PLU de Candé est indiquée pour accompagner le projet économique structurant concerné par cette évolution du document d'urbanisme.

Ce document constitue le deuxième des trois documents composant le dossier de déclaration de projet. Il vise à présenter les évolutions à apporter au PLU afin de permettre la réalisation du projet, à savoir :

- Permettre une évolution du zonage en classant les parcelles K 0187 et K 0188 en zone **AUy** ;
- Modifier **l'OrientatIon d'Aménagement et de programmation** dite « Zone Economique du Petit Tesseau » afin d'intégrer ce projet structurant et anticiper le devenir de la zone d'activités ;
- Modifier le règlement de la zone UY (auquel fait référence le règlement de la zone AUy) notamment en ce qui concerne :

- Le recul imposé par rapport aux routes départementales hors agglomération, dans le respect des dispositions du règlement de voirie départemental ;
- Les règles de pour les établissements industriels ;

Le présent document constitue le rapport de mise en compatibilité du PLU de la commune de Candé dans le cadre de la procédure de Déclaration de Projet n°1.

1. Choix de la procédure

Le présent projet d'adaptation du document d'urbanisme s'inscrit dans le champ d'application des articles L153-54 et suivants du Code de l'urbanisme et donc de la procédure de Déclaration de Projet emportant Mise en Compatibilité du PLU.

1.1. L'Article L.153-54 du Code de l'Environnement :

Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une **déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme** ne peut intervenir que si :

1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint.

Article L300-6 du Code de l'Urbanisme :

L'Etat et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique [...] se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction.

[...]

Les adaptations proposées sont présentées dans le cadre des procédures prévues par les articles L. 143-44 à L. 143-50 et L. 153-54 à L. 153-59, auxquelles les autorités ou services compétents pour élaborer les documents mentionnés à l'alinéa précédent sont invités à participer.

La présente évolution du PLU porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une parcelle actuellement zonée 2AUy en vue de permettre la réalisation d'un projet économique structurant, et d'intérêt général, pour la commune de Candé d'une part et pour Anjou Bleu Communauté d'autre part.

Pour rappel, l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme stipule :

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

[...]

Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

[...] ».

Dans une réponse ministérielle, publiée au Journal Officiel le 1^{er} novembre 2016, il est précisé que :

*« L'article L. 153-31 du code de l'urbanisme se substitue, dans la nouvelle codification du livre I du code de l'urbanisme, à l'article L. 123-13. Celui-ci prévoit l'obligation introduite par la loi no 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) de réviser le plan local d'urbanisme (PLU) lorsqu'il s'agit « d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. ». Il convient de noter que cette loi ne prévoit pas de dispositions transitoires et qu'ainsi cette mesure est d'application immédiate. Le législateur n'ayant pas prévu explicitement que la révision dite « allégée », désormais régie par l'article L. 153-34, puisse s'appliquer à l'ouverture de ces zones à l'urbanisation, il convient en effet de considérer que la procédure qui doit être menée pour réviser ces zones est celle prévue par l'article L. 153-33. **Toutefois, dès lors que l'ouverture à l'urbanisation de la zone est nécessaire à la réalisation d'un projet d'intérêt général, la possibilité, sous certaines conditions, de recourir à la mise en compatibilité du document d'urbanisme par le moyen d'une déclaration de projet est ouverte et permet d'alléger significativement la procédure. En effet, l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme prévoit que, lorsque la réalisation d'un projet public ou privé de travaux présentant un caractère d'intérêt général nécessite la mise en compatibilité d'un PLU, celui-ci peut faire l'objet d'une déclaration de projet, sous réserve d'établir de manière précise et circonstanciée l'intérêt général qui s'attache à la réalisation de la construction ou de l'opération constituant l'objet de la déclaration de projet, au regard notamment des objectifs économiques, sociaux et urbanistiques poursuivis par la collectivité publique intéressée. »***

1.2. L'intérêt général

L'ordonnance du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme a fait de la déclaration de projet la procédure unique permettant à des projets ne nécessitant pas d'expropriation de bénéficier de la reconnaissance de leur caractère d'intérêt général pour obtenir une évolution sur mesure des règles d'urbanisme applicables.

La notion d'intérêt général constitue une condition sine qua non de mise en œuvre de la mise en compatibilité du PLU par une déclaration de projet.

La déclaration de projet prise sur le fondement de l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme s'applique indifféremment aux projets publics ou privés. Sont en effet visés par le code toute action ou opération d'aménagement ainsi que les programmes de construction, qu'ils soient publics ou privés.

La notion d'action ou d'opération d'aménagement doit être entendue au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme selon lequel : « *Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels* ».

1.3. La composition du dossier de Déclaration de Projet

L'article L. 300-6 du code de l'urbanisme prévoit que « lorsque l'action, l'opération d'aménagement ou le programme de construction est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, les dispositions nécessaires pour mettre en compatibilité les documents d'urbanisme ou pour adapter les règlements et servitudes mentionnés au deuxième alinéa font l'objet d'une évaluation environnementale, au sens de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ».

L'article R104-13 du Code de l'Urbanisme précise les cas de figure pour lesquels la Déclaration de projet est soumise à évaluation environnementale. Sont notamment concernés les PLU à l'occasion de leur mise en compatibilité :

« [...] »

Lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision, au sens de l'article [L. 153-31](#), et que cette révision concerne l'un des cas mentionnés au I de l'article [R. 104-11](#) ».

Cela concerne tout particulièrement les déclarations de projet dont l'incidence de la révision porte sur une superficie supérieure à 1 millième de la superficie du territoire concerné. La commune de

Candé couvrant 491 hectares et la présente ouverture à l'urbanisation concernant environ 2 hectares, la Déclaration de projet impacte 4 millièmes de la superficie du territoire communal et est donc **soumise de fait à évaluation environnementale (pièce n°3 du dossier)**.

En application de l'article L. 153-54 du code de l'urbanisme, l'enquête publique d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU porte à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence. Il est donc impératif que le dossier de mise en compatibilité soit composé d'une part, d'une présentation du projet concerné ainsi que de la démonstration de son caractère d'intérêt général (cf. pièce n°1 du dossier), et, d'autre part, d'un rapport de présentation concernant la mise en compatibilité du PLU (présent dossier).

1.4. Déroulé de la procédure

1.4.1. Concertation

La procédure faisant l'objet d'une évaluation environnementale, elle est soumise à concertation préalable (Loi ASAP du 7/12/2020).

1.4.2. Consultation et Examen conjoint des Personnes Publiques Associées

La déclaration de projet faisant l'objet d'une évaluation environnementale, l'avis de l'autorité environnementale sera requis. Cette dernière émettra son avis dans les 3 mois suivant sa saisie. Le dossier fera ensuite l'objet d'une réunion d'examen conjoint prévue par le code de l'urbanisme (article L. 153-52 du code de l'urbanisme).

1.4.3. Enquête publique

Le projet de mise en compatibilité est soumis par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement. L'enquête publique porte à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence.

1.4.4. Adoption de la déclaration de projet et approbation de la mise en compatibilité du PLU

Lorsque la commune ou l'EPCI compétent décide de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'un projet (article R. 153-15-2° du code de l'urbanisme), il appartient au conseil municipal ou à l'organe délibérant de l'EPCI compétent d'adopter la déclaration de projet. La déclaration de projet emporte alors approbation des nouvelles dispositions du PLU. Les dispositions de droit commun relatives au caractère exécutoire du PLU (articles L. 153-23, R. 153- 20

et

R.

153-21 du code de l'urbanisme), impliquant la transmission de l'acte au contrôle de légalité du préfet et son affichage pendant un mois en mairie ou au siège de l'EPCI compétent, s'appliquent à l'acte de la commune ou de l'EPCI compétent mettant en compatibilité le PLU. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département

2. Éléments de contexte

2.1. Présentation du territoire

2.1.1. Anjou Bleu Communauté

Née le 16 décembre 2016 de l'extension de la Communauté Candéenne de coopérations communales aux périmètres des communes issues de la communauté de communes de la Région de Pouancé-Combrée et de la Communauté de Communes du Canton de Segré, Anjou Bleu Communauté est une communauté de communes de 34 486 habitants (INSEE, 2019) pour une superficie de l'ordre de 650 km².



Anjou Bleu Communauté regroupe 11 communes du Nord du Maine-et-Loire, dont la commune de CANDÉ. Elle est compétente en matière de plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale. Elle travaille actuellement à l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, prescrit par délibération du Conseil Communautaire en date du 22 décembre 2020. Compte tenu du délai nécessaire pour cette élaboration, Anjou Bleu Communauté mène en parallèle des procédures d'évolution des documents d'urbanisme en vigueur.

2.1.2. Candé

La commune de Candé se situe en extrémité Sud-Ouest d'Anjou Bleu Communauté, en limite avec le Département de Loire-Atlantique au Nord, à l'Ouest et au Sud. Idéalement située au carrefour de deux axes régionaux stratégiques (axe Nantes – Ancenis – Laval via la RD923 et axe Angers – Châteaubriant via la RD963), la commune de Candé, historiquement pôle commerçant, est devenue un pôle industriel du Nord Anjou auquel s'est nécessairement adossé une dynamique démographique et résidentielle au cours du XX^{ème} siècle. Elle accueille aujourd'hui 2 824 habitants et 1 429 emplois (INSEE, 2019). Le territoire communal est marqué par sa superficie modeste (491 hectares). La commune est donc essentiellement urbanisée (centralité commerçante, quartiers

résidentiels, pôles d'équipements structurants et zones commerciales et industrielles périphériques le long de la rocade de contournement du centre-ville historique).

La commune de Candé dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2004 et modifié à plusieurs reprises.

2.2. Présentation du projet

La Communauté de Communes Anjou Bleu Communauté et la commune de Candé souhaitent répondre au développement économique de leur territoire en permettant à l'entreprise MANITOU, implantée historiquement sur la commune de Candé, de se développer. Manitou produit deux de ses nacelles sur les sites de Candé (TJ / famille télescopique) et ATJ (familles articulée).

Entreprise de rayonnement mondial, disposant de sites de production en France (4 sites), aux Etats-Unis, en Inde et en Italie, son siège social se situe à Ancenis (44). Manitou est aujourd'hui implanté sur deux sites distincts sur la commune de Candé, accueillant 250 salariés au total :

- Production de nacelles industrielles zone des Fosses Rouges (usine historique) ;
- Production de nacelles tout-terrain au sein de l'usine inaugurée en 2022, zone du Petit Tesseau ;

Dans le cadre de sa stratégie d'entreprise horizon 2025, MANITOU souhaite relocaliser et internaliser la mécanosoudure par la construction d'une usine dédiée, sur le site du Petit Tesseau à Candé. Ce développement répond aux enjeux suivants :

- Assurer la réalisation de la stratégie d'entreprise 2025 en sécurisant la mécanosoudure (intégration de la capacité de production afin de répondre aux objectifs de développement à horizon 2025, non sécurisés auprès des fournisseurs) ;
- Réduire la dépendance des fournisseurs de mécanosoudure en intégrant l'activité ;
- Intégrer la fabrication des sous-ensembles Elévation de nacelles ;

Cette nouvelle usine de mécanosoudure permettra à Manitou d'internaliser la majorité du process : logistique, soudage, usinage, peinture et pré-assemblage.

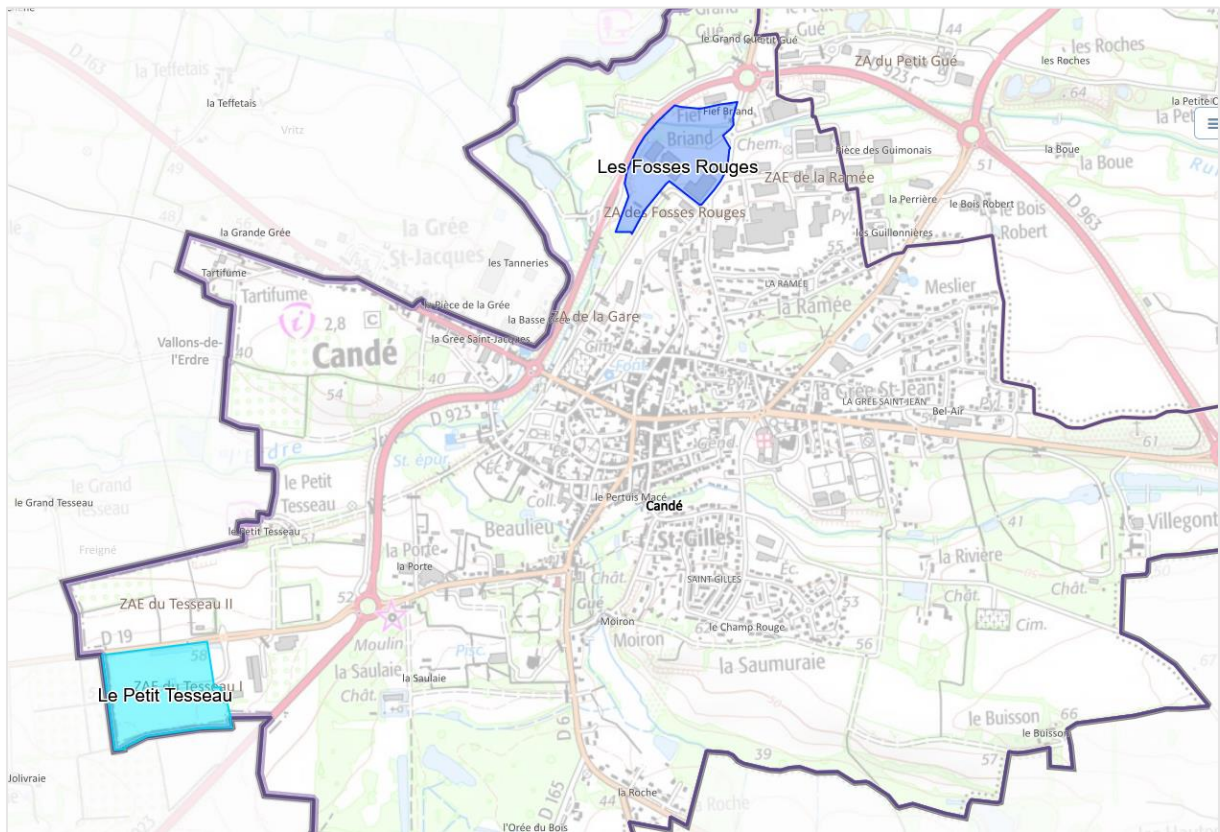
Le développement de cette activité, étroitement liée à l'usine de production de nacelles tout-terrain est aujourd'hui confronté à plusieurs problématiques :

- Les sites actuels n'offrent pas de possibilités d'extension sur les zones d'activités des Fosses Rouges ou sur la zone du Petit Tesseau, au Sud de la RD 19 (route de Saint-Mars-la-Jaille) ;
- Le projet nécessite une emprise foncière significative (env. 20 000 m² de bâtiment nécessitant, compte tenu des espaces de stockage et de circulation des poids lourds + des parkings véhicules légers et des ouvrages de gestion / rétention des eaux pluviales, une surface de l'ordre de 7 hectares) ;

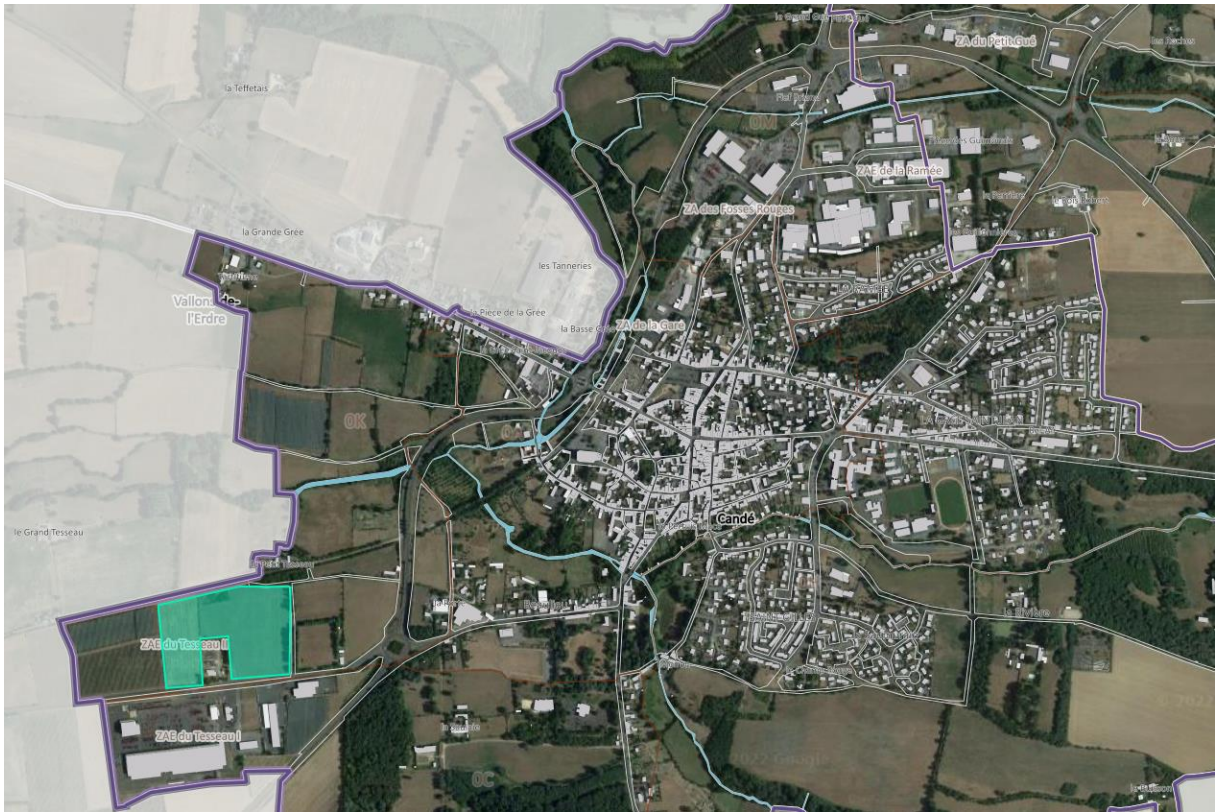
Ce projet de nouvelle unité de mécanosoudure vise à la création **d'une centaine d'emplois à terme**, portant à 350 le nombre d'emplois proposés par Manitou sur la commune de Candé.

*A titre indicatif, la commune de Candé, pôle industriel du Nord-Anjou, concentre 1 429 emplois et 1 515 actifs en 2019 (Indicateur de Concentration d'Emploi de 94%). Le groupe Manitou représenterait donc en 2025 près de **25% des emplois proposés sur la commune.***



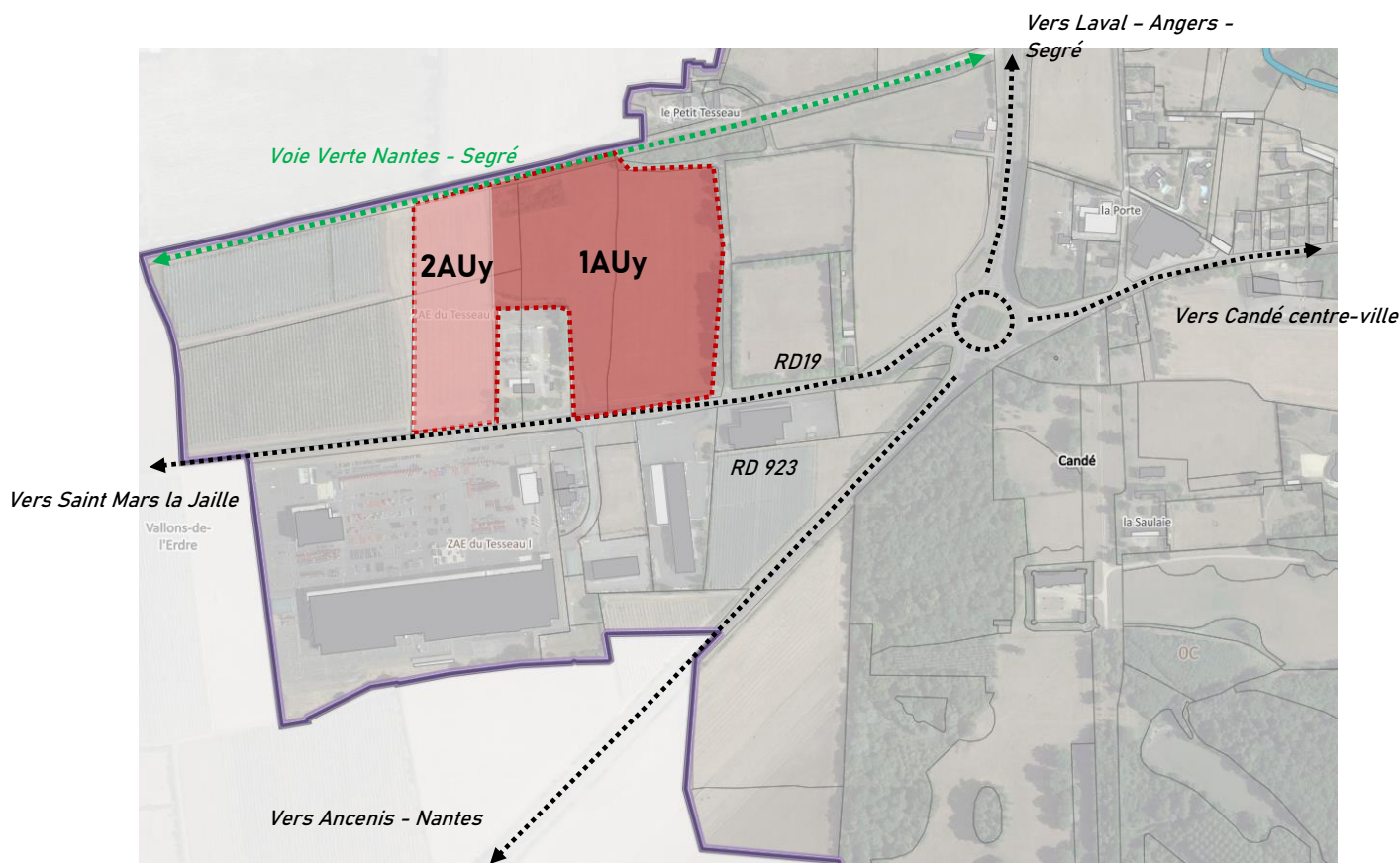


Localisation des sites de production actuels de l'entreprise Manitou à l'échelle de l'agglomération de Candé



Localisation de la future usine de mécanosoudure, objet de la présente Déclaration de projet





Secteur de projet concerné par la présente Déclaration de Projet

Le secteur de projet est situé en entrée de ville Ouest, au Nord de la RD19 (route de Saint-Mars-la-Jaille). Il concerne les parcelles cadastrales K 0182, K 0184, K 0187, K 0188, K 0193 et K 0195. Actuellement le PLU de CANDE classe les parcelles K 0182, K 0184, K 0187 et K 0188 en zone AUy correspondant aux « secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation pour permettre l'implantation d'activités industrielles, artisanales ou commerciales qui ne trouveraient pas leur place dans les autres zones. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la réalisation du programme d'équipements internes à la zone, dans le respect des prescriptions du schéma d'organisation. »

Les parcelles K 0187 et K 0188 sont classées en zone **2AUy**. Elles correspondent à des zones « réservées à l'urbanisation à plus long terme. Leur ouverture est subordonnée à une procédure spécifique (modification ou révision du PLU). Les zones 2 AUy sont destinés plus spécifiquement aux activités économiques non insérables dans des espaces à dominante d'habitat. ».

Cette zone 2AUy est donc fléchée au PLU de Candé comme zone susceptible de recevoir un développement industriel envisagé à long terme lors de l'élaboration du PLU de Candé.

Le projet vise à permettre la construction d'une usine de mécanosoudure dont l'emprise au sol est estimée à **20 000 m²**, répartie comme suit :

- 800 m² de bureaux (sur deux niveaux) ;
- 18 000 m² de locaux industriels
- 1 500 m² de locaux divers (locaux technique, maintenance...) ;

2.3. La nécessité de mettre en compatibilité le document d'urbanisme en vigueur

2.3.1. Un zonage et un règlement inadaptés au projet

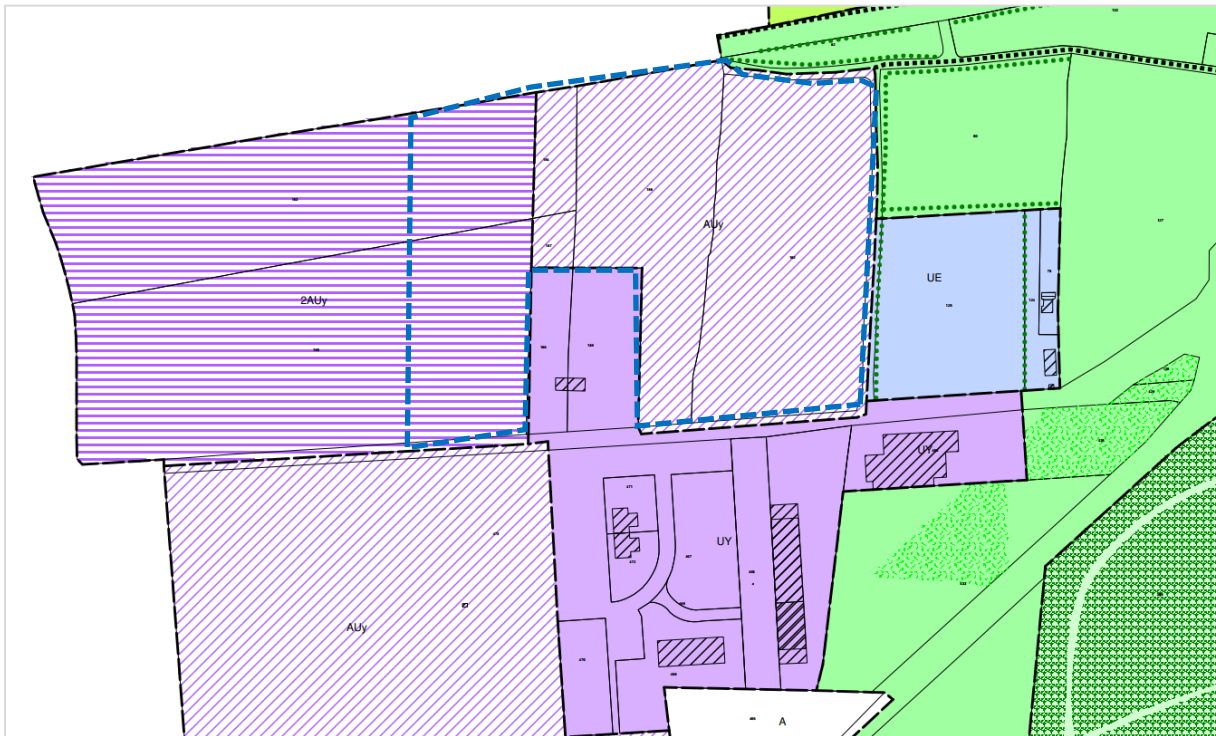
Le règlement de la zone 2AUy interdit toute nouvelle construction, rendant impossible la réalisation du projet dans sa globalité. En zone 2AUy, peuvent seules être autorisées :

« Les installations et équipements techniques liés à la gestion des eaux pluviales ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif à condition :

- *qu'elles ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone ;*
- *qu'elles ne portent pas atteinte au patrimoine architectural et à l'environnement,*
- *qu'elles respectent les orientations d'aménagement et de programmation. »*

L'ouverture à l'urbanisation des parcelles K 0187 et K 0188, impliquant un **basculement de l'intégralité du projet en zone AUy (= 1AUy)** nécessite également d'ajuster légèrement les dispositions réglementaires de la zone 1AUy. Plus particulièrement, il s'agit :

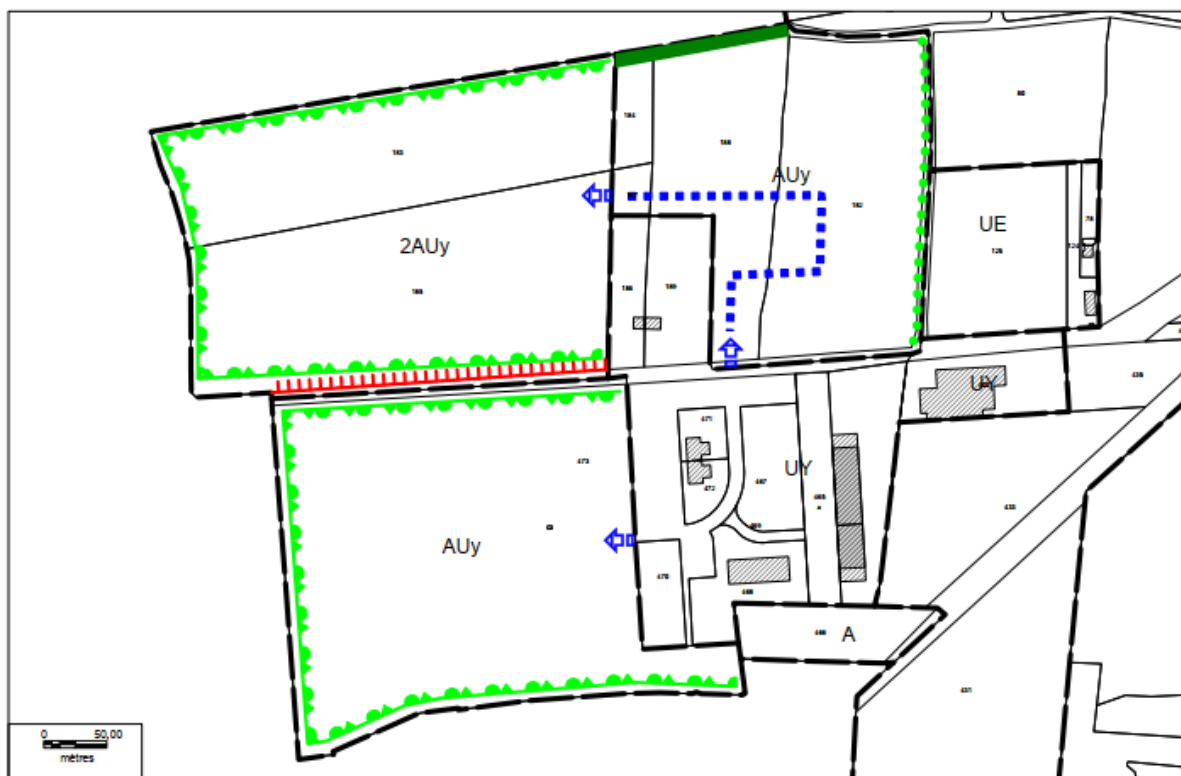
- de modifier les dispositions relatives aux marges de recul vis-à-vis des routes départementales et ce, afin d'adapter le règlement de la zone 1AUy au règlement de voirie départemental ;
- de modifier les règles de stationnement de telle sorte que les places créées soient proportionnées au besoin de l'établissement industriel et non fonction de la surface du bâtiment ;









Extrait du plan de zonage avant la Déclaration de projet emportant Mise en Compatibilité n°1 (en bleu, le secteur de projet)

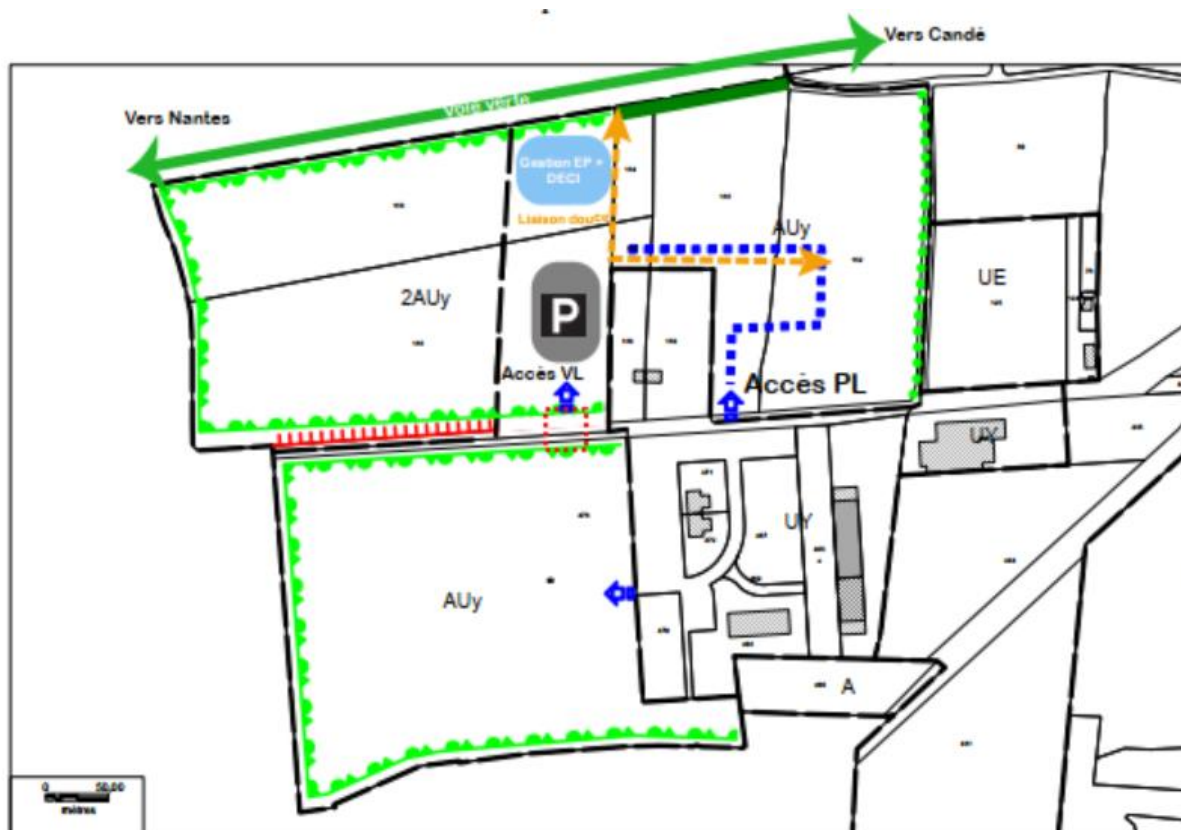
2.3.2. Une Orientation d'Aménagement et de Programmation à reprendre

Considérant l'ampleur importante du projet industriel porté, non nécessairement envisagé lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Candé, l'Orientation d'Aménagement et de programmation du site du Petit Tesseau doit être revue. Elle était effectivement initialement envisagée en vue de la réalisation d'une zone industrielle et/ou artisanale destinée à plusieurs entreprises et non à l'implantation d'une unité industrielle majeure telle que MANITOU. Au regard du projet explicité au sein de la pièce n°1 et des discussions avec l'Agence Technique Départementale de Maine-et-Loire, l'orientation d'aménagement et de programmation tient compte de la distinction des flux entre PL et VL et prévoit un second accès sur la RD19, destiné à sécuriser les flux internes à la zone MANITOU nord.



-  Principaux accès au site
-  Voie à créer si nécessaire (en cas de création de plusieurs lots)
-  Accès directs interdits
-  Boisements existants à conserver
-  Rideau boisé à prolonger
-  Traitements paysagers d'insertion à réaliser et à compléter par des hauts jets (les chênes existants seront à conserver)

Extrait de l'orientation d'Aménagement et de programmation du Petit Tasseau avant la déclaration de projet emportant Mise en Compatibilité n°1 du PLU de Candé



Extrait de l'orientation d'Aménagement et de programmation du Petit Teseau après la déclaration de projet emportant Mise en Compatibilité n°1 du PLU de Candé

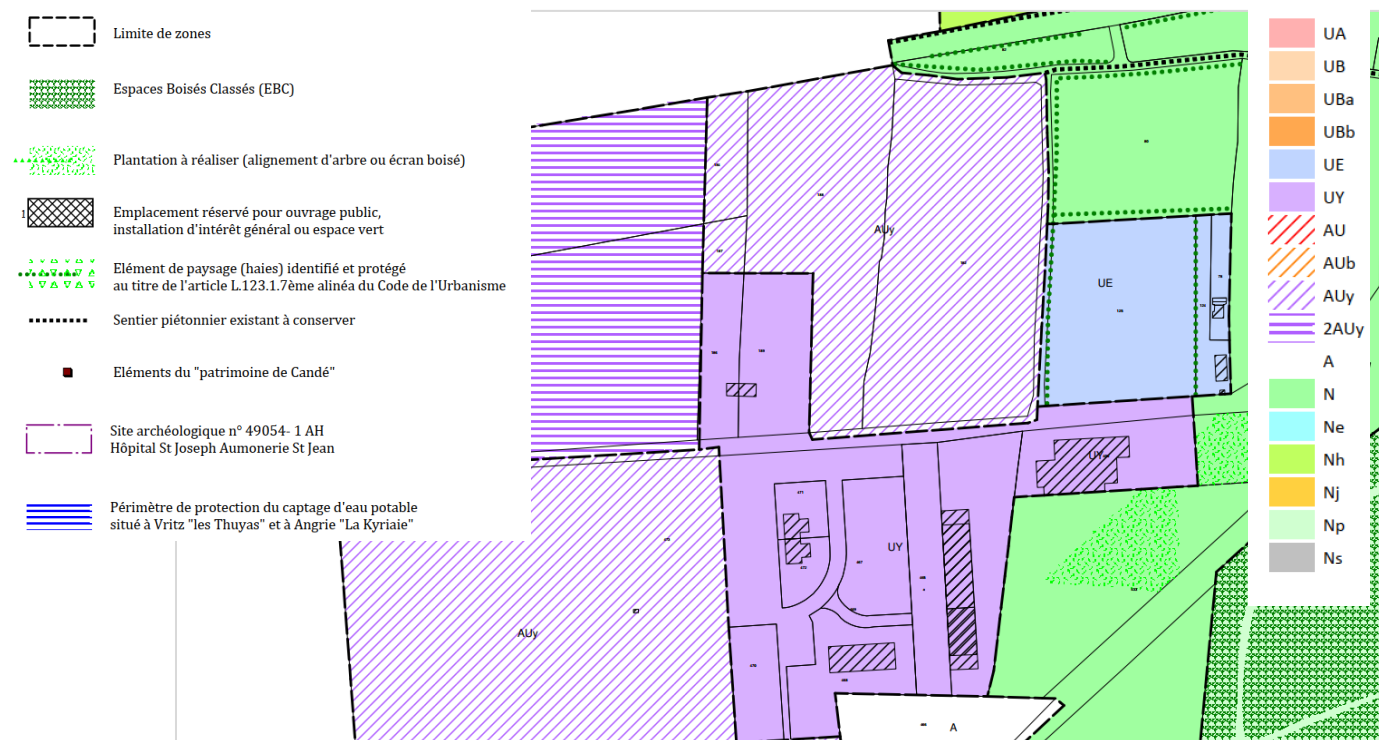
3. Exposé des modifications à apporter au PLU

Les modifications apportées au PLU portent sur :

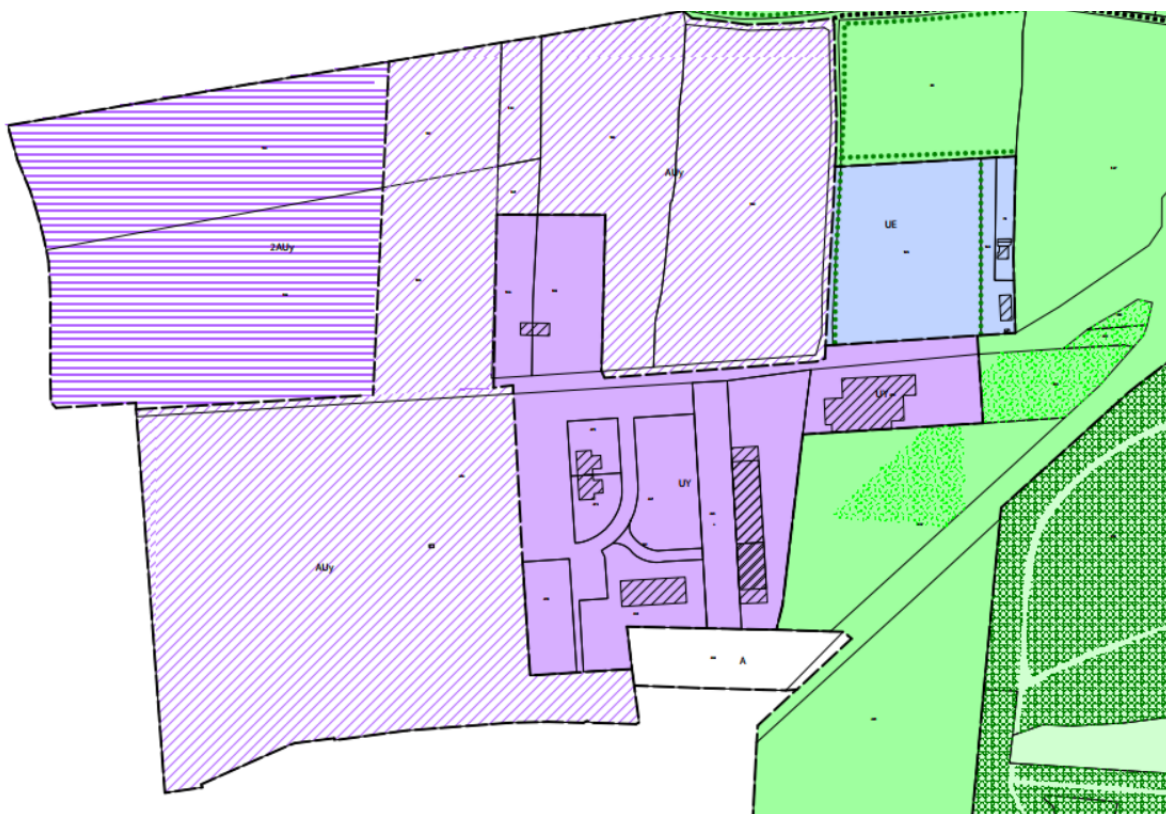
- Le zonage (règlement graphique)
- Le règlement écrit ;
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- Le présent additif est porté au rapport de présentation ;

3.1. Modifications apportées au règlement graphique

Afin de permettre la mise en œuvre de ce projet économique, il convient de basculer les parcelles K 0195 et K 0193 en zone (1)AUy ;



Zonage avant procédure



Zonage après procédure

3.2. Modifications apportées au règlement écrit

Afin de permettre la réalisation du projet, le règlement de la zone 1AUy a été modifié. Seule cette zone fait l'objet de modifications dans le cadre de la présente procédure de déclaration de projet.

Les éléments apparaissant **en vert** sont les propositions d'ajouts. Les éléments apparaissant **en rouge** concernent les propositions de suppression dans le cadre de la présente procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU. Ces modifications concernent :

	Avant la Déclaration de projet emportant Mise en Compatibilité n°1 du PLU de Candé	Après la Déclaration de projet emportant Mise en Compatibilité n°1 du PLU de Candé
Article UY6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	<p>1° RD 923 : les constructions sont édifiées en retrait d'au moins 15 mètres de l'alignement de la route départementale 923.</p> <p>2° Autres routes départementales : les constructions sont édifiées à 10 m au moins en retrait de l'alignement (existant, modifié ou à créer) des autres routes départementales.</p> <p>3° Autres voies : les constructions sont édifiées à 5 mètres au moins en retrait de l'alignement (existant, à</p>	<p>1° RD 923 : les constructions sont édifiées en retrait d'au moins 15 mètres de l'alignement de la route départementale 923.</p> <p>2° Autres routes départementales : les constructions sont édifiées à 5 10 m au moins en retrait de l'alignement (existant, modifié ou à créer) des autres routes départementales.</p> <p>3° Autres voies : les constructions sont édifiées à 5 mètres au moins en retrait de l'alignement (existant, à</p>

	<p>modifier ou à créer) des autres voies et emprises publiques. Toutefois, lorsqu'une construction neuve doit s'insérer dans un ensemble de bâtiments en bon état dont l'implantation ne répond pas aux normes ci-dessus, la construction nouvelle peut être autorisée à s'aligner sur les bâtiments existants à condition de ne pas ajouter de gêne nouvelle à la circulation.</p> <p>Des implantations différentes de celles consignées ci-dessus peuvent être accordées pour des travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène d'un local ou pour les équipements des services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'il ne s'ensuive aucune atteinte à la qualité de l'environnement.</p>	<p>modifier ou à créer) des autres voies et emprises publiques. Toutefois, lorsqu'une construction neuve doit s'insérer dans un ensemble de bâtiments en bon état dont l'implantation ne répond pas aux normes ci-dessus, la construction nouvelle peut être autorisée à s'aligner sur les bâtiments existants à condition de ne pas ajouter de gêne nouvelle à la circulation.</p> <p>Des implantations différentes de celles consignées ci-dessus peuvent être accordées pour des travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène d'un local ou pour les équipements des services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'il ne s'ensuive aucune atteinte à la qualité de l'environnement.</p>
<p>Article AUy6</p>	<p>Pour tout type de construction ou d'installation autorisé dans la zone, se référer aux dispositions des articles UY3 à UY14</p>	<p>1° RD 923 : les constructions sont édifiées en retrait d'au moins 15 mètres de l'alignement de la route départementale 923.</p> <p>2° Autres routes départementales : les constructions sont édifiées à 10 m au moins en retrait de l'alignement (existant, modifié ou à créer) des autres routes départementales.</p> <p>3 ° Autres voies : les constructions sont édifiées à 5 mètres au moins en retrait de l'alignement (existant, à modifier ou à créer) des autres voies et emprises publiques. Toutefois, lorsqu'une construction neuve doit s'insérer dans un ensemble de bâtiments en bon état dont l'implantation ne répond pas aux normes ci-dessus, la construction nouvelle peut être autorisée à s'aligner sur les bâtiments existants à condition de ne pas ajouter de gêne nouvelle à la circulation.</p> <p>Des implantations différentes de celles consignées ci-dessus peuvent être accordées pour des travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène d'un local ou pour les équipements des services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'il ne s'ensuive</p>

		aucune atteinte à la qualité de l'environnement.																				
Éléments de justification	<p>Le projet concerné par la présente Déclaration de Projet emportant Mise en Compatibilité du PLU de Candé porte sur un projet industriel implanté hors agglomération, le long de la RD 19.</p> <p>Le règlement du PLU de Candé est ainsi structuré que s'appliquent en zone AUy (pour les articles 3 à 14) les dispositions applicables en zone UY.</p> <p>L'annexe 5 (article 18) du Règlement de voirie départementale stipule pour les « autres routes départementales » (à savoir celles qui ne relèvent ni du régime des routes express, ni du régime des routes classées à grande circulation :</p>																					
	<div style="background-color: #e67e22; color: white; padding: 5px; display: inline-block;">AUTRES ROUTES DÉPARTEMENTALES</div>																					
	<p>Hors agglomération :</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Zone</th> <th>Réseau 2x2</th> <th>Réseau structurant</th> <th>Autres voies</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Zone U</td> <td>15 m de l'alignement</td> <td>Ligne de bâti existant et en l'absence, 5 m de l'alignement</td> <td>Ligne de bâti existant et en l'absence, 5 m de l'alignement</td> </tr> <tr> <td>Zone AU</td> <td>15 m de l'alignement</td> <td>15 m de l'alignement</td> <td>10 m de l'alignement</td> </tr> <tr> <td>Zone N</td> <td>15 m de l'alignement</td> <td>15 m de l'alignement</td> <td>10 m de l'alignement</td> </tr> <tr> <td>Zone A</td> <td>15 m de l'alignement</td> <td>15 m de l'alignement</td> <td>10 m de l'alignement</td> </tr> </tbody> </table>		Zone	Réseau 2x2	Réseau structurant	Autres voies	Zone U	15 m de l'alignement	Ligne de bâti existant et en l'absence, 5 m de l'alignement	Ligne de bâti existant et en l'absence, 5 m de l'alignement	Zone AU	15 m de l'alignement	15 m de l'alignement	10 m de l'alignement	Zone N	15 m de l'alignement	15 m de l'alignement	10 m de l'alignement	Zone A	15 m de l'alignement	15 m de l'alignement	10 m de l'alignement
Zone	Réseau 2x2	Réseau structurant	Autres voies																			
Zone U	15 m de l'alignement	Ligne de bâti existant et en l'absence, 5 m de l'alignement	Ligne de bâti existant et en l'absence, 5 m de l'alignement																			
Zone AU	15 m de l'alignement	15 m de l'alignement	10 m de l'alignement																			
Zone N	15 m de l'alignement	15 m de l'alignement	10 m de l'alignement																			
Zone A	15 m de l'alignement	15 m de l'alignement	10 m de l'alignement																			
	<p>Il est donc constaté que pour les « autres voies », des dispositions différentes s'appliquent en zone U et AU situées hors agglomération. La zone du Petit Tesseau étant concernée à la fois par des zones AUy et des zones UY, il s'agit de clarifier les dispositions des marges de recul entre les parcelles situées en zone AUy et celles situées en zone UY. Cette clarification aura le mérite de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Simplifier la lecture du règlement et son articulation avec le règlement de voirie départemental ; - Permettre une densification des zones UY (aujourd'hui concernées par une marge de recul de 10 m) tout en demeurant compatibles avec le règlement de voirie départemental (respect des obligations en matière d'accès et de sécurité) 																					

	Avant la Déclaration de projet emportant Mise en Compatibilité n°1 du PLU de Candé	Après la Déclaration de projet emportant Mise en Compatibilité n°1 du PLU de Candé
Article UY12 : implantation des Stationnement des véhicules	<p>Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :</p> <p>1° Pour les constructions à usage d'habitation, 2 places de stationnement par logement, le garage lorsqu'il existe comptant pour une place.</p> <p>2° Pour les constructions à usage de</p>	<p>Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :</p> <p>1° Pour les constructions à usage d'habitation, 2 places de stationnement par logement, le garage lorsqu'il existe comptant pour une place.</p> <p>2° Pour les constructions à usage de</p>

	<p>bureau, une place de stationnement par 20 m² de surface de plancher affectée à cette activité.</p> <p>3° Pour les établissements industriels, une place de stationnement pour 120 m² de surface de plancher. A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules utilitaires.</p> <p>4° Pour les établissements commerciaux, une place de stationnement par 60 m² de surface de plancher hors œuvre affectée à l'activité commerciale.</p> <p>La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.</p>	<p>bureau, une place de stationnement par 20 m² de surface de plancher affectée à cette activité.</p> <p>3° Pour les établissements industriels, le nombre de places de stationnement à créer devra être proportionné à l'ampleur et aux besoins du projet, au nombre d'emplois envisagés à moyen terme ainsi qu'à la fréquentation du site (livraisons, fournisseurs...).</p> <p>4° Pour les établissements commerciaux, une place de stationnement par 60 m² de surface de plancher hors œuvre affectée à l'activité commerciale.</p> <p>La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.</p>
<p>Eléments de justification</p>	<p><i>Considérant la diversité des projets industriels susceptibles d'être développés sur le territoire, il apparaît opportun de ne pas lier le nombre de places de stationnement à créer à la surface du bâtiment créé. En effet, selon les process industriels et la nature de l'activité (horaires en équipe ou non, industrie agroalimentaire...), le besoin en places de stationnement peut différer significativement. Afin de ne pas exiger un nombre de places trop significatif, conduisant à une imperméabilisation importante non nécessaire et considérant que les industriels mesurent les besoins de court / moyen terme, il est proposé de baser la règle relative au nombre de stationnement sur cette évaluation préalable, justifiée au stade permis (nombre d'emplois projetés, organisation du travail...).</i></p> <p><i>Notons que cette adaptation du nombre de places au besoin du projet est d'ores et déjà mobilisée dans le PLU de Candé (en zone UE pour les projets de construction d'équipements publics).</i></p>	







Le projet de nouveau règlement des zones UY et AUy est annexé au présent dossier.


3.3. Modifications apportées aux orientations d'Aménagement et de Programmation

Afin d'accompagner la réalisation du projet de l'entreprise MANITOU, une nouvelle orientation d'aménagement et de Programmation est mise en place, se substituant à l'ancienne OAP dite du Petit Tesseau.

**Orientations d'Aménagement et de Programmation
Zone économique du Petit Tesseau**

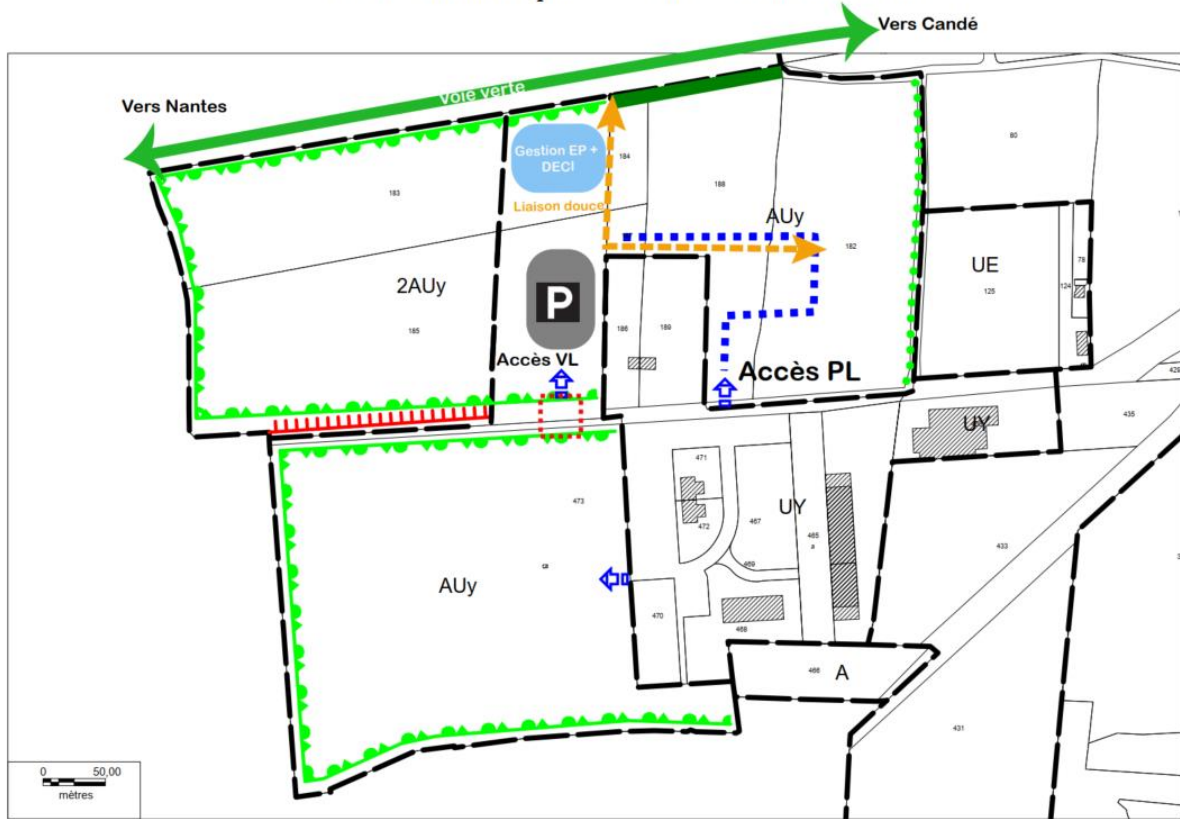


-  Principaux accès au site
-  Voie à créer si nécessaire (en cas de création de plusieurs lots)
-  Accès directs interdits
-  Boisements existants à conserver
-  Rideau boisé à prolonger
-  Traitements paysagers d'insertion à réaliser et à compléter par des hauts jets (les chênes existants seront à conserver)

	Zone AUy et 2AUy : zone économique du Petit Tesseau (extension - 12,8 ha en AUy et 8 ha en 2AUy)	
<u>Principes de composition urbaine et de programmation</u>		
Rechercher autant que possible une certaine continuité urbaine (organisation, implantation, volumétrie, ...) par rapport au site artisanal historique en partie Est		
<u>Echéance :</u>		
Du court au long terme		
<u>Vocation principale :</u>		
Industrielle, artisanale, ...		
<u>Vocation exclue :</u>		
Commerciale		
<u>Programme d'aménagement potentiel :</u>		
Non défini		Densité minimale /

La nouvelle OAP est annexée au présent document.

Orientations d'Aménagement et de Programmation Zone économique du Petit Tesseau



- Principaux accès au site
- Voie à créer si nécessaire (en cas de création de plusieurs lots)
- Accès directs interdits
- Accès à sécuriser
- Boisements existants à conserver
- Rideau boisé à prolonger
- Traitements paysagers d'insertion à réaliser et à compléter par des haies (les chênes existants seront à conserver)

Zone AUy et 2AUy : zone économique du Petit Tesseau			
<u>Principes de composition urbaine et de programmation</u>			
Rechercher autant que possible une certaine continuité urbaine (organisation, implantation, volumétrie, ...) par rapport au site artisanal historique en partie Est			
<u>Echéance</u> :			
Du court au long terme			
<u>Vocation principale</u> :			
Industrielle, artisanale,			
<u>Vocation exclue</u> :			
Commerciale			
<u>Programme d'aménagement potentiel</u> :			
Non défini	<table border="1" style="display: inline-table; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 2px 5px;">Densité minimale</td> <td style="padding: 2px 5px;">/</td> </tr> </table>	Densité minimale	/
Densité minimale	/		

3.4. Le rapport de présentation

Conformément aux dispositions de l'article R.141-4 du code de l'urbanisme, en cas de mise en compatibilité du document d'urbanisme, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.

Les présents fascicules seront annexés au rapport de présentation du PLU. Il s'agit notamment de l'évolution du bilan des surfaces des zones du PLU.

2.15 hectares passent de 2AUy vers Auy.