

# **NOTE EXPLICATIVE DE SYNTHÈSE**

## **Requalification et extension de la zone d'activité « Eiffel » à Craon : déclaration de projet d'intérêt général emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la Communauté de Commune de Craon**

### **1. CONTEXTE ET OBJET DU PROJET**

La Communauté de communes du Pays de Craon est compétente en matière de développement économique et d'aménagement de l'espace ainsi qu'en matière de voirie d'intérêt communautaire ;

Les entreprises implantées dans la Zone d'activité économique située au Sud de Craon, dite Eiffel, ont fait valoir une insuffisance des aires stationnement, une nécessité de requalifier les aspects paysagers en bord de voie, l'existence de problèmes de sécurité le long de la RD 229 notamment lors du retournement de certains poids-lourds et pour la circulation des piétons et des vélos en bord de route. La Communauté de communes a pour objectif de résorber ces difficultés en réalisant contournement routier, cette modification de la voirie permettant également, à terme, une éventuelle extension de l'hippodrome de Craon.

La Communauté de communes du Pays de Craon a pour objectif de répondre aux besoins fonciers économiques qu'elle a identifiés sur son territoire, la satisfaction de ces besoins fonciers devant se faire dans des zones où les enjeux environnementaux, paysagers et agricoles restent faibles et maîtrisables. L'aménagement de terrains situés au Sud de la zone d'activité Eiffel répond à ces conditions en s'articulant avec la réalisation de la nouvelle desserte routière évoquée ci-dessus.

Ainsi, par délibération 2021-07/133 du 5 juillet 2021, le conseil communautaire de la Communauté de Communes du Pays de Craon a précisé les objectifs d'un projet consistant à requalifier et à étendre la Zone d'activité économique située au Sud de Craon, dite Eiffel, à savoir :

- sécuriser les accès routiers de l'entrée Sud du territoire de Craon, notamment par les routes départementales n° 25 et n° 229 ;
- améliorer les circulations douces pour desservir la zone d'activité économique Eiffel et pour entrer par le Sud dans la ville de Craon ;
- répondre aux besoins fonciers économiques identifiés sur le territoire de Craon ;
- permettre, à terme, l'éventuelle extension de l'hippodrome de Craon ;
- améliorer l'attractivité et la qualité de l'entrée Sud de la ville de Craon ;
- conforter les emplois existants et permettre l'accueil d'activités susceptibles de créer de nouveaux emplois.

Sur la base de ces objectifs, le Conseil communautaire a décidé d'engager une procédure de concertation préalable en vue de l'adoption ensuite, après enquête publique, d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.

## **2. CONCERTATION PREALABLE AVEC LE PUBLIC**

La concertation publique préalable s'est déroulée du 7 juillet au 12 octobre 2021 inclus. Celle-ci avait pour objet :

- de présenter au public les principaux enjeux et les objectifs du projet et les principes d'aménagement envisageables ;
- de recueillir son point de vue sur les différents scénarii.

Par délibération 2021-11/183 du 15 novembre 2021, le Conseil communautaire de la Communauté de communes du Pays de Craon a approuvé le bilan de cette concertation, retenant que les observations émises par les entreprises lors de la réunion du 7 juillet 2021 démontraient la nécessité de l'opération.

Il a ensuite été établi une étude d'impact du projet, afin de le soumettre à évaluation environnementale et à enquête publique.

## **3. DESCRIPTION DES PRINCIPAUX OUVRAGES LORS DE LA MISE A L'ENQUÊTE**

Dans sa version décrite dans l'étude d'impact soumise à enquête publique, le projet de requalification et d'extension de la zone d'activités des Sablonnières/Eiffel, boulevard Eiffel à Craon nécessite la réalisation de plusieurs travaux et ouvrages :

- L'aménagement d'un linéaire routier de 1500 mètres sur une surface de 54180 m<sup>2</sup>. ...
- la viabilisation d'une zone d'activité de 7,7 hectares.

## **4. PRISE EN CONSIDERATION DE L'ÉTUDE D'IMPACT DU PROJET ET DE L'AVIS DE LA MISSION RÉGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE**

Le projet a fait l'objet d'une étude d'impact extrêmement détaillée qui constitue la pièce n°1 du dossier d'enquête publique.

Cette étude d'impact a été soumise à l'autorité environnementale qui a estimé que l'étude appelle davantage d'explicitations sur la justification des choix retenus au titre du projet et à celui de la mise en compatibilité du PLU au regard de possibles solutions de substitution de moindre impact et d'éventuelles variantes d'aménagement.

La MRAe recommande également de mieux justifier l'articulation de la mise en compatibilité du PLU avec le SCoT du Pays de Craon.

Des compléments sont attendus au titre des incidences potentielles du projet et des mesures ERC sur les milieux naturels pour les zones humides, les mares et la restauration du ruisseau de l'Echasserie.

S'agissant de l'extension de la zone d'activités Eiffel, il apparaît que le projet et la mise en compatibilité du PLU ne permettent pas en l'état de justifier de moyens de gestion des eaux pluviales garantissant la prise en compte des enjeux des milieux naturels récepteurs et la prévention du risque d'inondation en aval.

L'absence d'estimation des trafics projetés dans la nouvelle configuration routière du secteur sud de Craon, intégrant les flux induits par l'extension de la zone d'activités, ne permet pas d'étayer de manière pertinente les propos relatifs au dimensionnement des ouvrages et aux objectifs d'amélioration de sécurité routière poursuivis, ni l'analyse d'incidences éventuelles en matière de nuisances sur les milieux humains proches, ou d'émissions de gaz à effet de serre. La mise en compatibilité du PLU devrait approfondir la recherche de réponse qualitative d'intégration paysagère de la nouvelle zone d'urbanisation pour les activités au regard des enjeux d'entrée d'agglomération, de nouvelle interface entre les secteurs urbains et les secteurs agro-naturels et de cohabitation avec l'hippodrome, au voisinage d'un périmètre de ZPPAUP.

Cet avis de l'autorité environnementale a fait l'objet d'un mémoire en réponse de la part de la Communauté de communes transmis par courrier le 20 janvier 2023.

La présente déclaration de projet prend en considération l'étude d'impact et l'avis précité.

## **5. RÉSULTATS DE L'ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE À LA DÉCLARATION DE PROJET**

Le projet a ensuite été soumis à une enquête publique unique qui s'est déroulée du 24 février 2023 au 27 mars 2023 inclus, sous le contrôle d'un commissaire enquêteur désigné par le Tribunal administratif de Nantes.

Cette enquête portait tout à la fois sur l'intérêt général du projet, sur ses effets sur l'environnement et sur la mise en compatibilité du PLU de Craon.

Le 27 avril 2023 ont été remis le rapport, les conclusions et l'avis motivé du Commissaire enquêteur préalablement à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Craon.

Dans son rapport, le Commissaire enquêteur a relevé que l'ensemble des règles et des conditions d'information du public ont été respectées (Cf. Conclusions, page 2).

Au cours de l'enquête publique, le Commissaire enquêteur a assuré 4 permanences en mairie de Craon et a réceptionné 2 observations, consignées sur le registre.

Au terme de cette enquête, il retient deux points d'attention pour lesquels il juge toutefois que :

- « la compensation proposée par la modification du zonage d u PEU à l'ouest de la commune de Craon et à hauteur de 6.50 ha répond à la volonté issue de la loi "Climat résilience". En effet, le bilan de ce projet dans sa globalité aura une consommation à

*hauteur de 5 ha et me semble être acceptable au vu des différents aménagements pour les années futures » ;*

- *« les difficultés d'aménagement au projet (au sein de la zone d'activité actuelle) semblent avoir et être en cours de prise en compte notamment, par l'organisation de la réunion dédiée à la présentation et à destination des entreprises (1 mars 2023) et par la transmission des difficultés à l'aménageur « Pragma Ing' » » (Cf. Conclusions, page 4).*

Il émet ainsi un avis favorable au projet, sans recommandation ni réserve.

Dans ces circonstances, la Communauté de Communes n'entend pas apporter de modification ni d'ajustement au projet tel qu'il a été présenté au public dans le cadre de l'enquête publique.

## **6. MOTIFS ET CONSIDERATIONS JUSTIFIANT L'INTÉRÊT GÉNÉRAL DE L'OPÉRATION**

### **6.1 Objectifs d'intérêt général**

La réalisation de ce projet de développement économique revêt un caractère d'intérêt général pour les raisons suivantes :

- **En matière de développement de l'activité économique** en permettant le désenclavement de terrain et une optimisation des surfaces classées en zone d'activités économiques. A cette occasion, la requalification de la ZA des Sablonnières/Eiffel participera à la valorisation de la zone existante et sa redynamisation.

- **En matière de sécurisation des usagers** : la réalisation de la voie de contournement des RD25 et RD229 permettra la sécurisation du trafic routier sur les routes départementales et la requalification du boulevard Gustave Eiffel en un boulevard de desserte de la zone d'activités pourrait à terme favoriser le recours aux mobilités douces par la définition d'une piste cyclable et de liaisons piétonnes.

- **En matière lutte contre l'insalubrité** : la zone d'activités est actuellement peu qualitative. La requalification de la zone conduira aussi à une harmonisation des constructions et de leurs abords pour améliorer la perception de la zone et son intégration dans le grand paysage.

- **En matière de projet urbain** : l'objectif du tracé de la voirie est d'optimiser l'utilisation des surfaces urbaines et ouvertes à l'urbanisation.

- **En matière de préservation de l'environnement** : définition des objectifs en matière de reconstruction de la trame bocagère et de préservation du patrimoine naturel existant à « enjeux forts ».

## 6.2 Adéquation du projet à ces objectifs et à la politique communautaire combinant urbanisme et transport

Une des orientations du ScoT du Pays de Craon consiste à améliorer la performance économique du territoire

Ainsi, suivant la stratégie économique du Pays de Craon, les élus ont souhaité:

- accroître et améliorer l'attractivité de l'espace économique territorial,
- développer le tissu local,
- attirer de nouvelles entreprises afin de contrer la concurrence des territoires voisins, également porteurs de projets de développement économiques.

Pour cela, le SCoT entérine une stratégie économique définie par les élus, comprenant une hiérarchisation des espaces économiques, avec une offre foncière immédiatement disponible et la constitution de réserves foncières aux implantations stratégiques, en continuité des espaces urbanisés, et comprenant :

- Les *zones d'activités stratégiques*, au nombre de 3 : elles se localisent sur les communes de Craon, de Cossé-le Vivien et de Renazé et sont ancrées sur la « colonne vertébrale » du Pays que représente la RD 771. Elles ont vocation à accueillir les superficies les plus importantes.
- Les *zones d'activités complémentaires* se localisent sur les autres communes du territoire se situant prioritairement sur les axes routiers.

La requalification de la ZA Eiffel répond à cette orientation.

D'autre part, une seconde orientation consiste à améliorer les circulations et déplacements internes sur l'ensemble du pays et identifie le projet de requalification de la ZA Eiffel.

Enfin, la Communauté de Communes est également attentive à éviter toute artificialisation non nécessaire et à préserver les espaces naturels et a pris d'ores et déjà en compte les objectifs de la loi 2021-1104 :

- Cet enjeu d'artificialisation des terres a été identifié comme un axe majeur de développement dans le Projet de territoire défini et validé en 2021 : l'objectif 2 de l'axe sur la préservation de l'environnement de ce projet de territoire consiste à « développer une stratégie de sobriété foncière et anticiper la mise en œuvre du ZAN ».
- L'évolution et la préservation des milieux naturels a fait l'objet d'une attention particulière lors de l'évaluation du SCOT.
- Enfin, la Communauté de Communes est lauréate de l'appel à projet 2022 des « Plan Paysage et élabore actuellement une stratégie dont l'un des objectifs consistera à « renaturer » certains espaces artificialisés.

### 6.3 Prescriptions environnementales que devra respecter le maître d'ouvrage ainsi que les mesures et caractéristiques du projet destinées à éviter les incidences négatives notables, réduire celles qui ne peuvent être évitées et compenser celles qui ne peuvent être évitées ni réduites.

Cf. Synthèse des incidences et des mesures p. 33 à 38 de l'Etude d'Impact

Les aménagements envisagés intègrent également les objectifs suivants :

- Limiter les déblais et remblais lors de la réalisation des constructions et de l'aménagement de leurs abords,
- Préserver le patrimoine naturel existant et le renforcer par la création d'une trame visant à assurer la qualité des franges urbaines,
- Assurer la perméabilité écologique des lieux, par le recours à des clôtures réservant des passages pour la faune,
- Limiter les surfaces imperméabilisées aux stricts besoins des activités en place et qui trouveront place dans la zone (aires de stationnement,...)
- Anticiper l'optimisation des espaces viabilisés
- Définir des prescriptions en matière d'aspect des clôtures et des constructions afin d'aboutir à une harmonisation de la zone d'activités Eiffel / Les Sablonnières. Intégrer les constructions dans la topographie naturelle du terrain et assurer une qualité architecturale des constructions.
- Intégrer les espaces nécessaires à la sécurisation des mobilités actives (vélo et piéton)
- Eviter l'enclavement de terrain à l'avenir et privilégier les capacités d'optimisation des espaces viabilisés ;
- Prévoir la production d'énergie renouvelable sur site.

Pour tenir ces objectifs, il est proposé la définition d'une orientation d'aménagement et de programmation qui porte sur l'ensemble de l'emprise des ZA des Sablonnières et Eiffel, englobant la zone urbaine et à urbaniser.

### 6.4 Modalités du suivi des incidences du projet sur l'environnement ou la santé humaine.

#### ➤ SUIVI EN PHASE CHANTIER

Le maître d'ouvrage est garant de la maîtrise des nuisances environnementales des aménagements projetés. Les **dossiers de consultation des entreprises intégreront les exigences environnementales spécifiques** définies dans l'étude d'impact, notamment en termes de gestion des déchets, des nuisances et des pollutions des sols, des ressources en eau et du cadre biologique. Ces exigences seront intégrées aux cahiers des charges.

La maîtrise d'œuvre sera un relais fort d'information et de sensibilisation notamment auprès des entreprises sur les thèmes environnementaux.

Dans le cadre des travaux, un ensemble de mesures sera mis en place, ce qui se traduira par une organisation vis-à-vis de la protection de l'environnement, avec en particulier :

Le détail des prescriptions particulières en matière de protection de l'environnement durant la phase chantier dans les Dossiers de Consultation des Entreprises (DCE), sous forme d'une **notice de respect de l'environnement** et d'un chapitre dédié dans le Cahier des Clauses Techniques Particulières (CCTP).

La formation du personnel de chantier : le programme de cette formation comprendra notamment une sensibilisation à la gestion des déchets dans le but de supprimer tout impact potentiel sur les milieux naturels. La formation devra comprendre également une sensibilisation aux enjeux écologiques et permettre la mise en place de méthode de protection classique en phase travaux (balisage des zones à enjeux, mise en place de méthodes limitant la dispersion des espèces invasives...).

Les dispositions concernant les différentes mesures à mettre en place lors du chantier seront suivies par un bureau d'étude environnemental (expert écologue) afin de s'assurer du respect des consignes et du bon déroulement du chantier (respect des dates d'intervention, des mesures préconisées) : contrôle de terrain (1 passage par mois) avec compte rendu de visite et bilan du suivi à la fin du chantier...

Chaque visite fera l'objet d'un compte-rendu diffusé au maître d'ouvrage, aux conducteurs des travaux et à toutes les entreprises intervenant sur le chantier. Dans ces comptes-rendus figureront les points positifs relevés (respect des prescriptions naturalistes énoncées et présentées lors de la réunion de démarrage de travaux), les points noirs (non-respect des consignes), les ajustements à mettre en oeuvre (validés conjointement par la Maîtrise d'Ouvrage, les entreprises et le « responsable environnement »), la présentation des ajustements effectivement réalisés relevés lors du précédent compte-rendu (= contre-visite).

#### ➤ **SUIVI DES MESURES COMPENSATOIRES**

Un suivi des mesures compensatoires sera mis en place à n+1 sur une durée de 10 ans. Trois passages faune (Avifaune, Reptiles, Amphibiens, Chiroptères) et deux passages flore/habitat seront réalisés pendant 5 ans (n+1,+3,+5), puis un passage à n+10 afin de s'assurer de l'efficacité des mesures compensatoires mises en place et d'apporter si nécessaire des mesures correctives.

Concernant la flore, un inventaire sur l'ensemble du site sera réalisé permettant d'établir l'occupation du sol (habitat Corine/habitat Eunis) et de suivre l'évolution de la végétation notamment au niveau des mesures compensatoires.

Concernant la faune, les inventaires porteront sur le groupe des oiseaux et des Reptiles et des Amphibiens. Concernant l'avifaune le statut des espèces sur le site sera défini : nicheur, hivernant, le nombre d'individus comptabilisés (individu observé, mâle chanteur). Pour les Reptiles, le nombre d'individus observé pour chaque espèce sera comptabilisé. Concernant les Amphibiens, les inventaires se concentreront sur la mare.

Le suivi des plantations sera annuel de N0 (année de plantation) à N+5 avec des regarnis s'ils s'avèrent nécessaires puis un suivi à N+10.

L'objectif du suivi est de vérifier l'efficacité des mesures mises en place et leurs fonctionnalités. Ces mesures doivent permettre de maintenir des habitats pour l'avifaune bocagère, des Reptiles. La mare créée doit apporter une amélioration des habitats pour les Amphibiens notamment pour la reproduction, la mare actuelle étant non fonctionnelle.

## **7. ANNEXES À LA NOTE EXPLICATIVE DE SYNTHÈSE**

1. Dossier d'enquête publique unique
2. Avis de l'autorité environnementale
3. Compte-rendu de la réunion d'examen conjoint du 27 septembre 2022
4. Rapport et conclusions du Commissaire enquêteur préalablement à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Craon

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

053-200048551-20230612-DELIB20230664-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 23/06/2023

Affichage : 23/06/2023

Pour l'autorité compétente par délégation

