

**Déclaration de projet d'intérêt général emportant la mise  
en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU)  
de la commune de Craon dans le cadre du projet de  
requalification et d'extension de la zone d'activité  
des Sablonnières/Eiffel  
(Mayenne)**

Maître d'ouvrage :  
Communauté de communes du pays de Craon

Arrivée du présent document

27 AVR. 2023

Préfecture de la Mayenne

**ENQUÊTE PUBLIQUE N°E22000201/44**

**Du 24 février 2023 au 27 mars 2023**

**Partie 2 :**  
**CONCLUSION et AVIS MOTIVE**

# Deuxième Partie

## CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE

### - Rappel du cadre juridique et du déroulement de l'enquête publique

Par ordonnance du tribunal administratif de Nantes n° E22000201/44 du 04 janvier 2023 et par arrêté préfectoral du 31 janvier 2023, le commissaire enquêteur Loïc BLANCHE, a conduit l'enquête publique relative à *la déclaration de projet d'intérêt général emportant la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Craon (53400) dans le cadre du projet de requalification et d'extension de la zone d'activités des Sablonnières/Eiffel, boulevard Eiffel à Craon.*

L'enquête publique s'est déroulée du 24 février au 27 mars 2023 suivant les modalités définies dans l'arrêté préfectoral précité.

Pour recevoir en personne les observations du public, et en application de l'article 3 de l'arrêté communautaire, le commissaire enquêteur a assuré 4 permanences à la mairie de Craon :

→	Le vendredi 24 février 2023.	de 14h00 à 17h00,
→	Le jeudi 9 mars 2023	de 9h00 à 12h00,
→	Le samedi 18 mars 2023	de 9h00 à 12h00,
→	Le lundi 27 mars 2023	de 15h00 à 18h00.

2 observations ont été consignées sur le registre.

### - Information du public

J'ai constaté que la publicité officielle de l'enquête a été faite dans les délais légaux, que l'affichage a été réalisé dans le respect des textes réglementaires.

**C'est pourquoi, j'estime que l'information du public a été satisfaisante.**

### - Conclusions personnelles

A l'issue de l'enquête publique et après des investigations complémentaires, mes conclusions relatives à la déclaration de projet d'intérêt général emportant la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Craon (53400) dans le cadre du projet de requalification et d'extension de la zone d'activités des Sablonnières/Eiffel, boulevard Eiffel à Craon sont :

**Concernant la forme :**

L'ensemble des règles et des conditions d'information du public ont été respectées et notamment les points suivants :

- la composition du dossier ;
- l'information du public, cette dernière a été réalisée. Cependant, la multiplicité des enquêtes génère une certaine confusion dans la participation du public et dans les objets réels des enquêtes publiques.

**Concernant la fond :****Motivation du projet**

Le 1er janvier 2015, est créée la Communauté de Commune du Pays de Craon qui reprend dans le même temps la compétence « développement économique »

En décembre 2017, était ainsi menée une étude stratégique de développement économique par la Communauté de communes. Cette étude a permis d'identifier deux secteurs à Craon devant accueillir en priorité le développement économique et a proposé des propositions de créations ou d'extensions de plusieurs ZAE dont l'extension/requalification de la zone Eiffel à Craon, en lien avec le développement de l'Hippodrome.

L'étude précisait également qu'un projet d'extension de cette zone d'activité devait :

- s'inscrire dans le cadre d'une réflexion globale sur le foncier économique dépassant le cadre communal ;
- permettre de générer une offre foncière économique complémentaire.

Au regard des enjeux en termes d'aménagement du territoire et de développement économique, la Communauté de communes du Pays de Craon a repris le projet de requalification de la Zone d'activité dite ZA Boulevard Eiffel dans le cadre de l'exercice de cette compétence. Ce projet, se situe au sud du bourg. Il est délimité au nord par le boulevard Eiffel longeant la zone d'activité Eiffel/ Sablonnières, à l'ouest par la route départementale (RD) 229, à l'est par la RD 25 et l'hippodrome de la Touche, au sud par des espaces agro-naturels.

Il comprend :

- la création d'une voie de liaison entre les RD 25 et 229, et la création d'une voie traversant la zone d'activité existante entre cette nouvelle voie de liaison et le boulevard Eiffel;
- la requalification et l'extension au sud (surface supplémentaire de 7,7 ha) de la zone d'activité Eiffel, en lien avec ces nouvelles voies créées ;
- l'évolution du tracé des pistes de l'hippodrome, en lien avec la suppression du tronçon dévié de la RD 25 au nord.

L'évolution ainsi projetée des infrastructures routières vise à d'une part à délester le boulevard Eiffel et les tronçons nord des RD 25 (supprimé) et RD 229 des trafics poids lourds qui seront concentrés sur la zone d'activités existante, et d'autre part à réorganiser les circulations dans un objectif de fluidité, à améliorer les conditions de sécurité routière du secteur et à permettre la desserte de l'extension sud de la zone d'activité et le développement des pistes de l'hippodrome

**Justification du projet**

La justification du projet du pays de Craon s'appuie sur un ensemble d'éléments à savoir que :

- la commune ne dispose pas de foncier cessible sur sa partie existante et que son taux

d'occupation atteint 95% de remplissage. Par ailleurs, les seuls espaces libres sont la propriété de la société Hegler France qui projette d'étendre ses installations.

- la réserve foncière du PLU de Craon (lieu-dit Carterie) (AUe), ne dispose pas de projet d'implantation d'entreprises par son attractivité et n'est pas viabilisée ;
- les bassins d'emploi au sein de la communauté de commune du pays de Craon ne sont similaires d'une commune à l'autre et leur développement ne concerne pas des filières professionnelles identiques.

### **Les réponses du projet**

Le projet dans sa globalité permettra de répondre à des contraintes telle que :

- l'amélioration de circulation pour la zone d'activités actuelle ;
- l'amélioration du contournement Sud de la ville de Craon (RD229/RD25), ainsi qu'une meilleure attractivité à l'entrée Sud de la ville ;
- une possibilité d'extension pour le champ de course qui était impacté par la RD 25 à ce jour ;
- la limitation des aménagements liés aux réseaux pour la viabilisation de la futur ZA Eiffel.

C'est l'ensemble de ces éléments pouvant pour certains être interdépendants qui plaide pour la variante développée par le porteur de projet. Elle est étayée par la limitation de l'impact sur l'environnement. En effet, cette variante évite le boisement et n'empiète pas sur la zone ZPPAUP.

Enfin, l'hypothèse de non réalisation de cette voie traversant la ZA Eiffel n'a pas été retenue en raison du report du trafic et de l'absence de desserte au bénéfice des entreprises actuelles.

### **Les différents points d'attention**

Ils concernent :

- d'une part, la réalisation des aménagements routiers(VRD) par une prise en compte de l'ensemble des contraintes existantes (accès, activité commerciale) notamment pour l'enseigne TERRANA localisée dans le virage de la zone d'activité actuelle et qui a déposé en amont du projet de tracé une autorisation préalable de travaux.
- d'autre part, sur une consommation de surface agricole utile à hauteur de 7.7 ha au vu de la loi « Climat résilience » relative la diminution de moitié de la consommation des surfaces agricole pour 2030 et du zéro net artificialisation.

### **Conclusion**

Le commissaire enquêteur juge :

- que la compensation proposée par la modification du zonage du PLU 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.
- que 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 ».

C'est pourquoi,

## **Avis motivé du commissaire enquêteur**

Je soussigné, Loïc BLANCHE, commissaire enquêteur pour l'enquête publique concernant la *la déclaration de projet d'intérêt général emportant la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Craon (53400) dans le cadre du projet de requalification et d'extension de la zone d'activités des Sablonnières/Eiffel, boulevard Eiffel à Craon* émet un **AVIS FAVORABLE**.

Fait à Laval, le 26 avril 2023

Le commissaire enquêteur,



Loïc BLANCHE

