



COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE CRAON

REQUALIFICATION

DE LA ZONE D'ACTIVITE BOULEVARD EIFFEL A CRAON

NOTE DE PRESENTATION

1- CONTEXTE

11- ETUDES PREALABLES

En 2012, la Ville de Craon a souhaité mener une étude sur le secteur de la ZA Eiffel relatif aux aménagements à prévoir sur cette zone pour répondre au mieux aux attentes des industriels de la ZA.

Cette étude a permis d'identifier les problèmes rencontrés par les entreprises et leurs attentes :

- l'accent est mis sur les problèmes de sécurité routière sur la route du Châtelais et sur les dangers encourus par les piétons et les vélos sur le bord des routes
- les entreprises souhaitent une meilleure signalétique autour et dans la ZA (sur le Bd Eiffel et les axes y donnant accès)
- les aires de stationnement sur le domaine public sont considérées comme insuffisantes
- les entreprises sont moyennement satisfaites de l'aspect paysager et de l'entretien des espaces verts par la collectivité (souvent en lien avec le stationnement anarchique)
- plusieurs entreprises ont à +/- moyen terme, des volontés d'agrandissement mais elles rencontrent des problèmes de foncier

Les conclusions des échanges avec les entreprises du secteur ont mis en avant **la nécessité de sécuriser les voiries de transit, le besoin d'offrir des possibilités d'extension et la nécessité d'aménager de nouveaux accès sur une infrastructure concertée.**

Le cabinet d'étude a ainsi préconisé **la liaison des routes départementales 25 et 229 ainsi qu'une extension de la zone d'activités du Boulevard Eiffel au sud de Craon entraînant sa requalification.** Il était ainsi proposé un aménagement répondant aux attentes des entreprises et visant à améliorer la qualité des dessertes industrielle, la qualité du cadre de vie des riverains de la route du Châtelais, et sur la valeur ajoutée liée à la sécurité routière.

Au regard des enjeux en terme 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 sa compétence économique.

En décembre 2017 était ainsi menée une étude stratégique de Développement Economique par la Communauté de communes. Cette étude a été décomposée en 3 volets :

- Volet 1 : Accompagnement sur le volet foncier (définition des ZAE et stratégie)
- Volet 2 : Aides aux entreprises
- Volet 3 : Fiscalité des entreprises

Le 1^{er} volet de l'étude s'est décomposé en 2 temps :

- La première phase a consisté en une analyse socio-économique du territoire, en s'appuyant sur le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Craon approuvé le 22 juin 2015, et valider les constats issus de ce diagnostic. Un atelier au mois de mars, regroupant entreprises et élus, a permis de co-construire une analyse du territoire (Atouts et Faiblesses) et mettre en lumière des besoins et des pistes d'amélioration.
- La seconde phase a consisté à recenser l'offre foncière à destination des entreprises.

Les conclusions de cette étude ont été présentées en conseil communautaire du 10/07/2017.

Cette étude a permis d'identifier deux secteurs à Craon devant accueillir en priorité le développement économique et a proposé de développer des propositions de créations ou d'extensions de plusieurs ZAE dont l'extension/requalification de la zone Boulevard Eiffel à Craon, en lien avec le développement de l'Hippodrome.

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

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

L'étude préconisait de requalifier la zone d'activité actuelle et une extension de cette zone d'environ 7 hectares. Ce projet de développement économique global comprend 2 éléments indissociables :

- un projet de requalification et d'extension de la zone d'activité actuelle.
- un projet de voie de contournement en vue de la sécurisation du trafic sur les routes départementales n°25 et n°229.

Ces deux projet permettent également l'extension de l'hippodrome : l'organisation de la trame viaire de la future extension de la ZAE permet en effet la mise en œuvre d'un projet d'extension des pistes de l'hippodrome de Craon ce qui confortera le développement de ses activités sur le territoire.

L'étude de ce projet a été inscrite dans les orientations d'aménagement du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) approuvé le 22 juin 2015.

Lors de la séance du 10 juillet 2017, le conseil communautaire a confirmé la nécessité de conduire une étude d'aménagement approfondie sur le secteur considéré.

Avec l'appui de Mayenne Ingénierie, le dossier de requalification de la ZA Eiffel a donc été précisé.

2- OBJECTIFS DU PROJET

Les objectifs du projet sont les suivants :

- Réaliser une requalification interne du foncier disponible vis-à-vis des infrastructures et offrir aux entreprises de la zone des Sablonnières/Eiffel des possibilités de développement, ce projet permettant d'étendre la ZA sur 7 nouveaux hectares environ.
- Sécuriser la circulation, notamment pour les flux des entreprises, comme elles ont pu le soulever régulièrement, notamment concernant les flux entrées/sorties de ces entreprises.
- Permettre à l'hippodrome d'améliorer la qualité de ses réunions en offrant une alternative circulatoire sécurisante (actuellement les déviations, les jours de courses entraînent le dévoiement du trafic sur des voies non adaptées), et développer ses activités et ainsi de pérenniser son activité sur le long terme ;

3- DESCRIPTIF DU PROJET

31- CONTOURNEMENT RD 25 et RD 229

311- Descriptif du projet

Le premier volet de ce projet consiste à requalifier la voirie au niveau de la Zone EIFFEL et à créer un contournement routier de la RD 25 à CRAON, au niveau de l'actuel hippodrome.

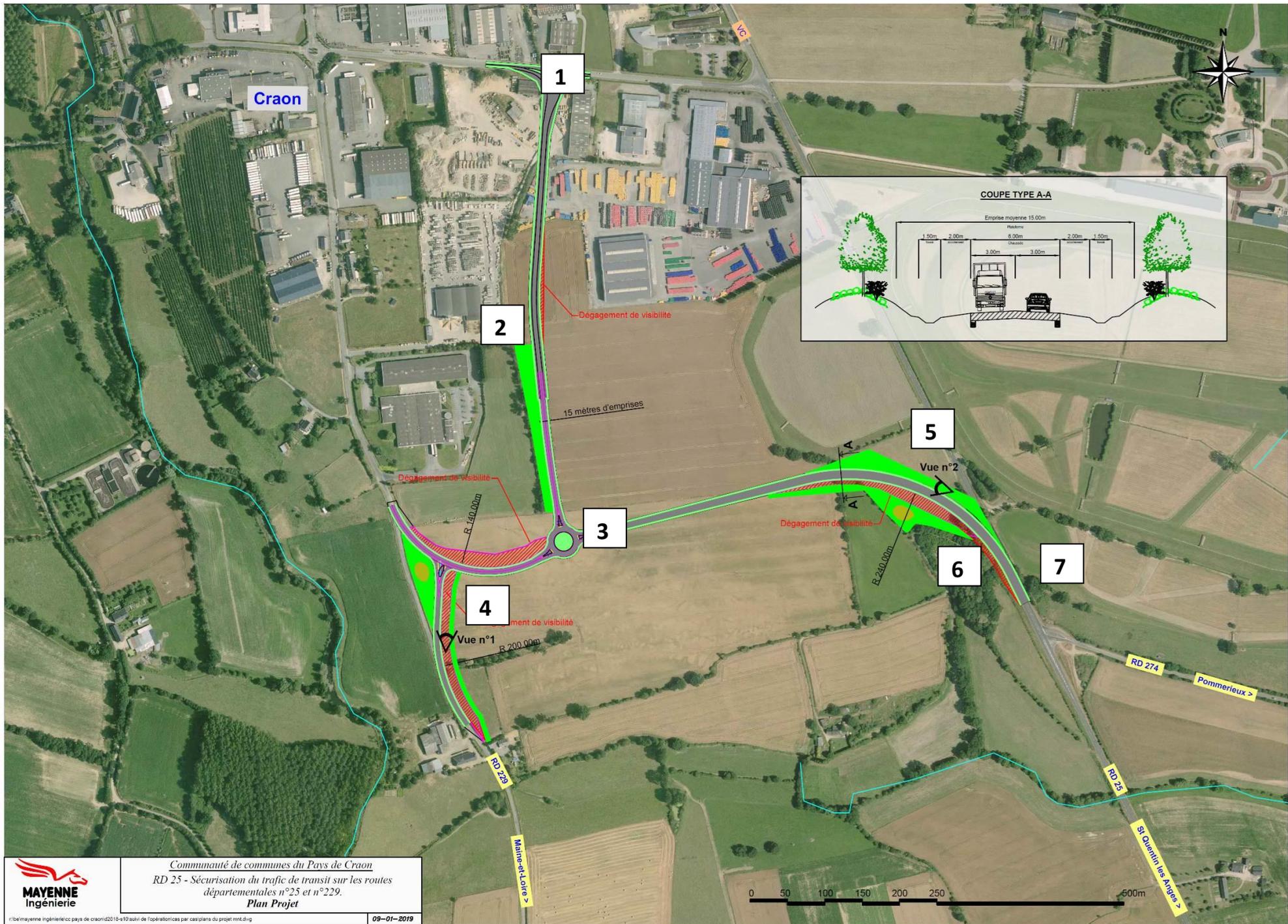
Il s'agira ainsi d'aménager un linéaire de 1870 mètre qui permettra d'aménager une surface de 54 180 m².

Ces travaux se décomposeront de la façon suivante :

N° du secteur	Localisation du secteur	Linéaire estimé (ml)	Surface d'aménagement donnée à titre indicatif (m ²)
1	Carrefour en agglomération (départ du projet)	200 m	3 850 m ²
2	Voie d'entrée d'agglomération	525 m	11 000 m ²
3	Giratoire d'interconnexion avec la RD 229		1 300 m ²
4	Rétablissement de la RD 229	480 m	16 500 m ²
5	Voie de contournement de l'hippodrome	540 m	18 500 m ²
6	Ouvrage de franchissement du ruisseau de l'Echasserie	10 m	30 m ²
7	Raccordement à la RD 25 existante	125 m	3 000 m ²
	TOTAL	1 870 m	54 180 m²

Avec l'appui de Mayenne Ingénierie, le dossier d'aménagement de la voie a été précisé. Un dossier d'examen au cas par cas a été établi afin d'évaluer l'incidence de ce projet au niveau environnemental.

Par arrêté préfectoral en date du 16/04/2019 , M. le Préfet de la Région Pays de la Loire a décidé de ne pas prescrire d'étude d'impact pour le projet de voie de contournement en vue de la sécurisation du trafic sur les routes départementales n°25 et n°229 à CRAON.



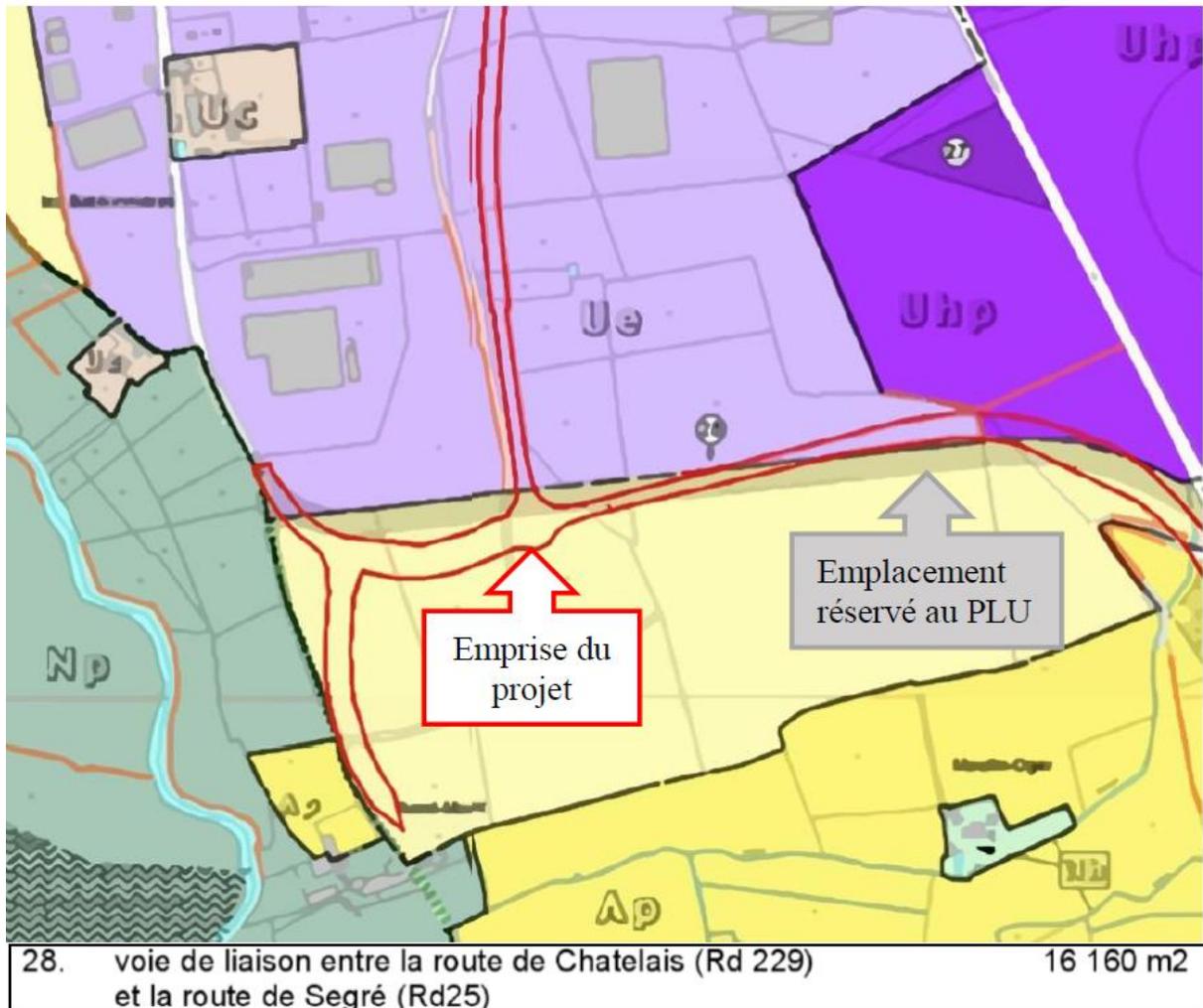
Communauté de communes du Pays de Craon
 RD 25 - Sécurisation du trafic de transit sur les routes
 départementales n°25 et n°229.
 Plan Projet

c:\beimayenne\ingenierie\cc pays de craon\2018-19\10 suivi de l'opération\cas par cas\plans du projet\mtd\img

09-01-2019

313-Modalités de mise en œuvre et état d'avancement

Au regard des documents d'urbanisme actuel et du PLU de la commune, le projet s'étend en limite entre la zone Ue des Sablonnières et la zone A, quasiment au même niveau où un emplacement réservé (n°28) a été inscrit en 2010 .



Extraits du plan de zonage - PLU de CRAON, emplacement réservé n°28

Aujourd'hui, la CCPC est propriétaire de 1,5 hectare, auquel s'ajoute la cession par la ville de Craon d'une parcelle de terrain.

Ces travaux nécessitent des acquisitions et des transferts de foncier qui sont en cours.

Le projet de travaux et la mise en compatibilité du document d'urbanisme qu'il implique font l'objet d'une procédure de participation du public et d'une évaluation environnementale commune au sens de l'article L. 122-14 du Code de l'environnement notamment.

L'évaluation environnementale commune a été déposée auprès de la MRAE le 17 octobre 2022.

32- REQUALIFICATION ET EXTENSION DE LA ZA EIFFEL/DES SABLONNIERES

321- Descriptif du projet

Le second volet de ce projet consistera à aménager une zone d'activité sur environ 7 hectares.

Cette zone permettra de répondre à des prospects qui souhaitent acquérir des parcelles importantes en vue d'y développer des activités industrielles et/ou économiques.

L'accès à cette zone se fera à partir du giratoire d'interconnexion avec le RD 229 (voir infra secteur 3).

Vu la proximité d'une zone classée en ZPPAUP, l'aménagement de cette zone est envisagée selon une approche environnementale exemplaire.

322- Modalités de mise en œuvre

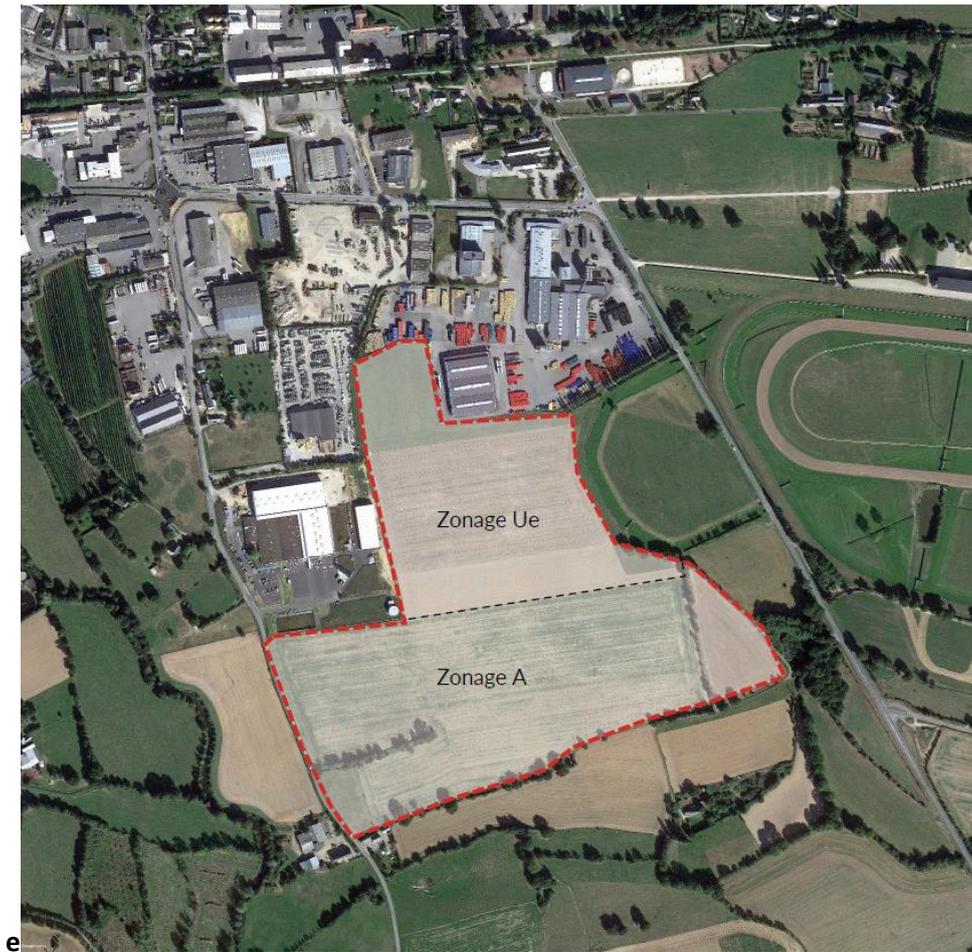
➤ Acquisition de terrains

La mise en œuvre de ce projet nécessite l'acquisition par la CCPC de 12 hectares de terrains appartenant actuellement à un propriétaire privé. Cette acquisition est en cours (bornage réalisé-délibérations adoptées).

➤ Zonage PLU :

La zone sur laquelle la CCPC souhaite développer ce projet d'aménagement de ZA est actuellement classé en zonage A dans le PLU de Craon.

Après des échanges avec les services de l'Etat, une procédure de Déclaration de Projet est mise en œuvre ce qui permettra de reclasser cette zone en Ue.



Le périmètre opérationnel de cette Déclaration de projet est le suivant :

Cette procédure de déclaration de projet est menée par le Président de la Communauté de communes de Craon et, compétente en matière de zone d'activité économique et a été lancée en juillet 2021.

Dans le cadre de cette Déclaration de Projet, la Communauté de commune a lancé une concertation sur ce projet qui comprenait :

- La mise à disposition du public de panneaux de présentation du projet du public du 4 juillet au 30 septembre 2021 dans les halls du Centre Administratif Intercommunal de Craon (Rue de Buchenberg à Craon) et dans le bâtiment Intercommunal de Cossé le Vivien (Place Tussenhausen à Cossé le Vivien).
- Un registre était également disponible au CAI de Craon pour recueillir les contributions des habitants de la Communauté de communes.
- Les contributions pouvaient également être transmises par courriel à l'adresse suivante: concertation.zaeiffelcraon@paysdecraon.fr.
- L'organisation le 7 juillet 2021 d'une réunion avec les entreprises de la Zone d'activité : des représentants de 9 entreprises étaient présents
- L'organisation d'une réunion publique le mardi 12 octobre à 19 h dans la salle du Mûrier à Craon.

Le projet de mise en compatibilité du PLU de Craon a reçu un avis favorable de la CDPENAF. L'enquête publique est organisée par le Préfet. La déclaration de projet sera quant à elle adoptée, en fin de procédure, par le conseil municipal de la Commune de Craon.

Le projet de travaux et la mise en compatibilité du document d'urbanisme qu'il implique font l'objet d'une procédure de participation du public et d'une évaluation environnementale commune au sens de l'article L. 122-14 du Code de l'environnement notamment.

Cette évaluation environnementale commune a été déposée auprès de la MRAE le 17 octobre 2022.

33- EXTENSION DES PISTES DE L'HIPPODROME

331- Contexte

L'hippodrome de Craon est une référence historique et culturelle des courses dans le paysage hippique national et européen. Depuis des décennies, les familles se bousculent pour assister aux meetings organisés par la Société des Courses de Craon qui attirent plus de 70 000 turfistes par an, cultivant ainsi l'appétit renaissant du public pour les manifestations de plein air.

Actuellement, 10 réunions sont organisées tous les ans: le meeting de juin, les journées d'Août, les trois glorieuses organisées en septembre, le Festival d'Automne et la journée d'automne.

Dans l'inconscient collectif, Craon dispose d'une place de choix, à part, comme peuvent l'avoir Burghley ou Badminton pour leurs concours complets à tel point que nombreux sont les professionnels qui ont découvert les courses sur cet hippodrome et qui mettent désormais un point d'honneur à

présenter ou monter un cheval pendant le meeting, avec le secret espoir de figurer sur la plus haute marche du podium.

Quel que soit sa discipline de prédilection, chacun trouve à Craon matière à prendre du plaisir à assister ou participer aux courses.

Les structures d'accueil au niveau du pesage ont fait l'objet d'une restructuration profonde de manière à assoir le statut qualitatif et la réputation de Craon.

Côté pistes, l'entretien irréprochable des surfaces et les améliorations régulières apportées aux parcours se concrétisent par une présence répétée de chevaux européens (principalement britanniques, particulièrement exigeants sur la qualité des terrains).

Néanmoins, le tracé actuel de la piste, contraint par la route de Segré, peut manquer de fluidité ce qui représente un handicap voir un frein pour le développement des activités de l'hippodrome qui souhaite accueillir à terme 15 réunions annuelles et ce tracé nécessite des travaux pour rendre le virage de la route de Segré moins dangereux pour les pratiquants de cet hippodrome, ce qui renforcera le caractère attractif du site.

La volonté de la Société des Courses de Craon est de maintenir la place qu'occupe cet hippodrome dans le grand Ouest français, de pérenniser sa programmation en matière de courses hippiques, et d'y développer d'autres activités (Festivals, ...).

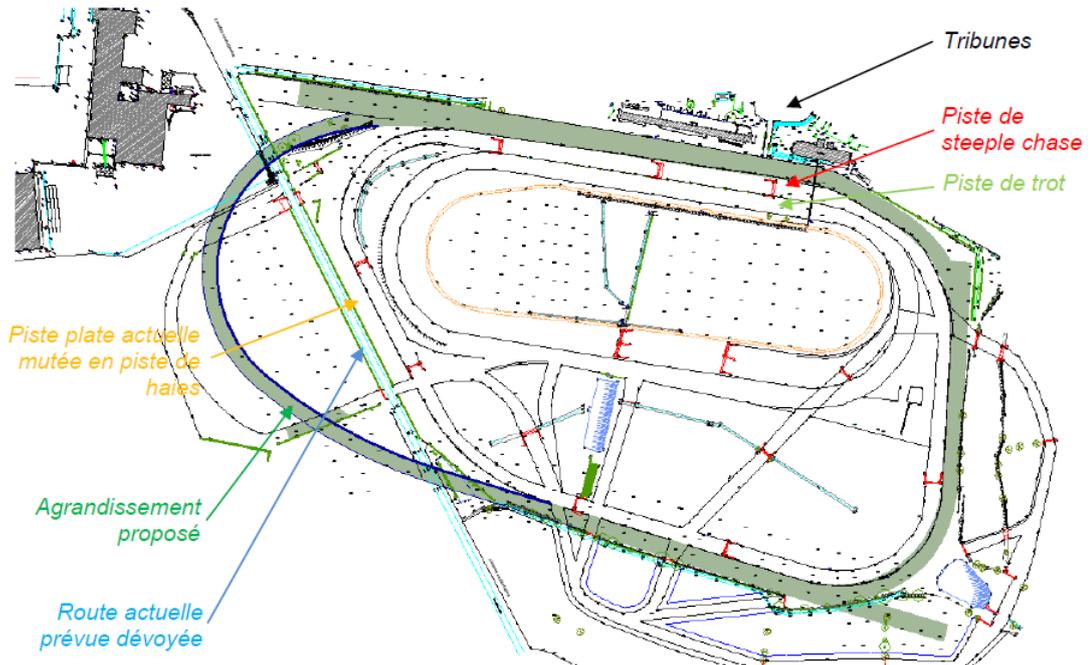
L'agrandissement de ce dernier au-delà de cette route départementale dont le déplacement est envisagé constitue donc une opportunité majeure pour garantir à l'hippodrome de La Touche sa place de référence pour les prochaines années.

322- Descriptif des travaux.

Le remodelage de la piste plate actuelle de l'hippodrome de Craon est devenu une nécessité.

Les travaux envisagés consistent donc à supprimer les petites lignes droites avant le tournant final selon le schéma suivant :

PLAN MASSE DU PROJET



Il s'agira ainsi d'augmenter l'angle du tournant ouest de la piste pour être conforme aux préconisations de France Galop. Enfin, des travaux de modernisation doivent être effectués (système vidéo et sonorisation)

Les travaux suivants sont donc envisagés :

- Terrassement
- Aménagement de structure de piste
- Installation de lices et d'obstacles
- Clôture
- Installation d'un système d'arrosage
- Installation d'un système de vidéo et de sonorisation.