



Commune de

CRAON

Etude :

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme

Pièce :

Notice

Objet :

Enquête publique

Vu pour être annexé à l'arrêté municipal
n°.....
En date du.....
Soumettant la procédure de déclaration de projet
emportant mise en compatibilité du PLU à enquête
publique.

Le maire

Septembre 2022

Les coordonnées du maître d'ouvrage :

Commune de Craon
Monsieur Bertrand de GUÉBRIANT, Maire
2, Place de la Mairie – BP74 – 53400 CRAON
02 43 06 13 09
contact@ville-craon53.fr

Objet de la procédure : La présente déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU vise à engager la requalification de la zone d'activités « Eiffel » située sur la commune de Craon. La compétence du développement économique relève de la communauté de communes du Pays de Craon, en revanche la compétence urbanisme est assurée par la ville de Craon. Le projet de requalification de la zone d'activités Sablonnières/Eiffel est donc menée conjointement, en réponse aux compétences de ces deux instances.

Sommaire

A- LA DECLARATION DE PROJET	2
1- Contexte	2
2- Le projet d'aménagement envisagé	10
3- Le projet d'aménagement	19
4- La compensation envisagée	22
B- MISE EN COMPATIBILITE DU PLU	23
1 – Adaptation de l'illustration du PADD	23
2- Extrait du règlement littéral initial et modifié	25
3 – Extraits du plan de zonage initial et modifié.....	26
4- Evolution du tableau des surfaces	29
5- Définition d'une OAP sur la zone d'activités Eiffel / Sablonnières	30
C- OAP définie sur la ZA des Sablonnières/Eiffel	31
D- REGLEMENT LITTERAL DE LA ZONE 1AUe	37
E- EXTRAITS DU PLAN DE ZONAGE MODIFIE	42

A- LA DECLARATION DE PROJET

1- Contexte

1.1- Le projet

Le plan local d'urbanisme de la commune de Craon a été approuvé le 22 septembre 2011. Depuis, ce document a fait l'objet des procédures d'adaptation suivante :

- Une modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme approuvée le 1er mars 2017,
- Une mise à jour du plan local d'urbanisme du 30 décembre 2019,
- Une modification simplifiée n° 2 du plan local d'urbanisme approuvée le 2 juin 2021.

A partir de 2012, la Ville de Craon a souhaité mener une étude préalable sur le secteur de la zone d'activités (ZA) Eiffel, relative aux aménagements à prévoir sur cette zone pour répondre au mieux aux attentes des entreprises industrielles du secteur.

Les conclusions des échanges avec les entreprises ont mis en avant :

- la nécessité de sécuriser les voiries de transit,
- le besoin d'offrir des possibilités d'extension aux entreprises installées,
- la nécessité d'aménager de nouveaux accès sur une infrastructure routière structurante.

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

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 été décomposée de trois volets :

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

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 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 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.

En parallèle, l'hippodrome de Craon envisage de faire évoluer le tracé de ses pistes permis par le projet de contournement afin de le rendre conforme aux besoins identifiés pour l'avenir. Le terrain d'assiette de l'aménagement étant supérieur à 10 hectares (rubrique 39b de l'annexe à l'article R122-2 du Code de l'Environnement), celui-ci doit faire l'objet d'une étude d'impact.

Ces projets d'aménagement, pour être mis en œuvre, nécessitent une adaptation du plan local d'urbanisme de la ville de Craon

1.2- les besoins identifiés en matière de développement économiques :

Le Pays de Craon dispose de peu de réserves foncières dans ses zones d'activités existantes et peine à répondre aux demandes de développement des entreprises installées et aux demandes d'installations.

Voici un point sur la situation géographique des ZA de la CCPC et sur le foncier disponible (sources CCPC – août 2022) :

Commune	Zone d'activité	Superficie zone (en m ²)	Superficies occupées (en m ²)	Taux occupation
Astillé	ZA de la Croix 1	5655	5655	100%
Ballots	ZA Rte de Craon	74 459	74 459	100%
Cossé Le Vivien	ZA des Platanes	93 995	90 869	98%
	ZA Hersouillère	25 172	25 172	100%
	ZA des Rues	-	En projet - 19 500 m ²	-
Méral	ZA du Moulin à vent	78 961	78 961	100%
Quelaines St Gault	ZA de la Grange	5800	5800	100%
	ZA de la Chesnaie	66 139	66 139	100%
TOTAL COSSE		350 181	347 055	99%
Craon	ZA de Villeneuve 1	44 000	44 000	100%
	ZA Villeneuve 2	40 000	40 000	100%
	ZA Villeneuve 3	29 472	6600	22%
	ZA de la Pépinière	312 500	300 000	96%
	ZA du Verger	91 610	91 610	100 %
	ZA Bd Eiffel, des Sablonnières	460 360	460 360	100 %
Pommerieux	ZA de la Chesnaie	57 000	44 388	78%
TOTAL CRAON		1 034 942	986 985	95%
Renazé	ZA de la Forge	53 414	50 000	94%
	ZA de Lourzais	82 802	18 804	23%
	ZA de la Hersepeau	70 000	8702	12%
Saint-Aignan sur Roë	ZA La Charmille	28 638	28 638	100%
	ZA Louis Letort	48 589	45 589	100 %
TOTAL RENAZE		283 443	151 733	53%

Le Pays de Craon ne dispose plus que de 17,9 ha sur l'ensemble de ses 23 zones d'activités.

L'étude stratégique de développement économique du Pays de Craon, réalisée en 2017, a conclu que le développement économique devait se concentrer sur :

- La création de la ZA des Rues à Cossé-le-Vivien où un projet de 19,5 ha est en cours d'étude
- L'extension de la zone d'activité de la Pépinière à Craon
- L'extension/Réhabilitation de la ZA du Boulevard Eiffel à Craon (ZA Eiffel / Sablonnières)
- L'extension de la zone de la Chesnaie à Quelaines-Saint-Gault.

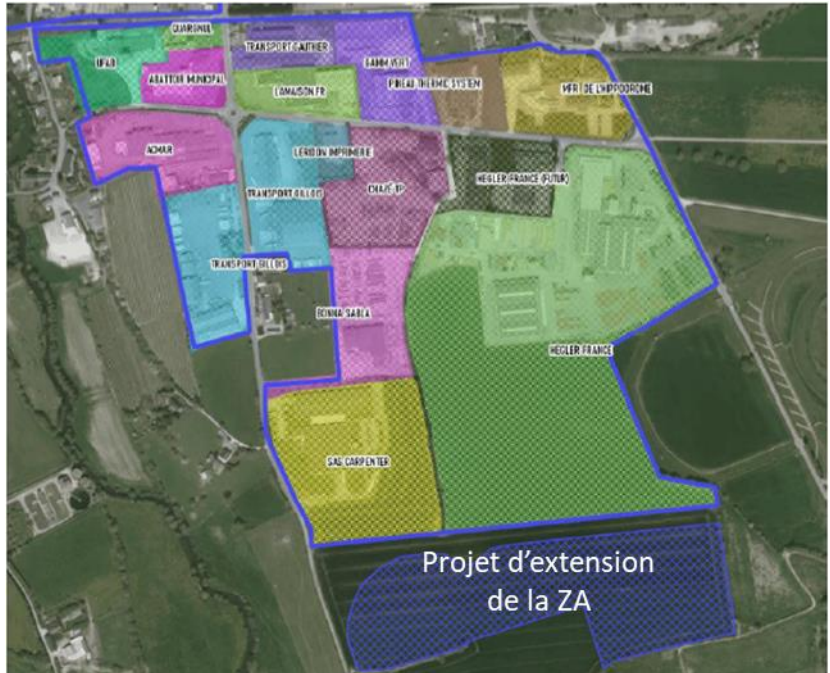
La ZA des Rues va prochainement être aménagée et permettra de conforter le pôle économique de Cossé-le-Vivien qui ne disposait plus que de 0,3 ha.

La ZA de la Chesnaie à Quelaines-Saint-Gault fait l'objet d'une réflexion qui n'est aujourd'hui pas aboutie.

Sur le pôle de Craon, la ZA de la Pépinière dispose de peu de foncier mais est moins prioritaire au regard de la situation de la ZA Eiffel/Sablonnières, dont la disponibilité foncière est nulle.

En effet, sur la photographie aérienne, des espaces libres sont identifiables, mais ils appartiennent à l'entreprise d'Helgler France qui projette de s'étendre :

- Au Sud sur sa réserve de 7,9 ha environ,
- A l'Est, sur les parcelles rétrocédées par l'Hippodrome sur environ 8 ha,
- Au Nord, sur les parcelles rétrocédées par le Pays de Craon (friche industrielle de nutrition animale), sur environ 1,6ha.



Sources EI – THEMA Environnement – Juillet 2022

Voici, ci-contre, un état des lieux de l'occupation foncière de la ZA, où sont identifiés les divers propriétaires.

L'extension de la zone est envisagée sur 7,7 ha permettra de répondre à des prospects et d'optimiser les investissements attachés à la réalisation du dévoiement de la route départementale.

1.3- Le document réglementaire applicable

Pour mémoire, le parti d'aménagement du P.L.U. de Craon affiche notamment les orientations générales suivantes (extraits du P.A.D.D. du P.L.U. de Craon) :

- 1. Retrouver une vitalité de bourg centre**
- 2. Assurer le développement économique durable, favoriser l'emploi**

Faire en sorte que les extensions des activités industrielle, artisanales et commerciales soient faciles et leur assurer une bonne desserte ;

Favoriser les bonnes pratiques et le développement de technologies durables

Préserver l'activité agricole : assurer le maintien et le développement des exploitations agricoles / Prendre en compte les contraintes liées à l'exploitation agricole en particulier les installations classées pour la protection de l'environnement / Proscrire le mitage de l'espace agricole de façon à ne pas entraver le développement de l'activité agricole.

Continuer à promouvoir les activités équestres : Favoriser le développement des activités liées au cheval et à l'hippodrome en particulier.

Continuer à limiter les déplacements domicile/travail : Offrir des logements aux travailleurs et leur donner envie d'habiter Craon.

- 3. Renforcer les équipements, améliorer le fonctionnement urbain**

Veiller à une meilleure répartition du trafic et à une diversification des modes de transport, les liaisons douces notamment : Favoriser la création de voies [...] anticiper la possibilité à long terme de la déviation nord-ouest de l'agglomération/ Poursuivre la réalisation de la rocade verte / faciliter l'utilisation d'autres

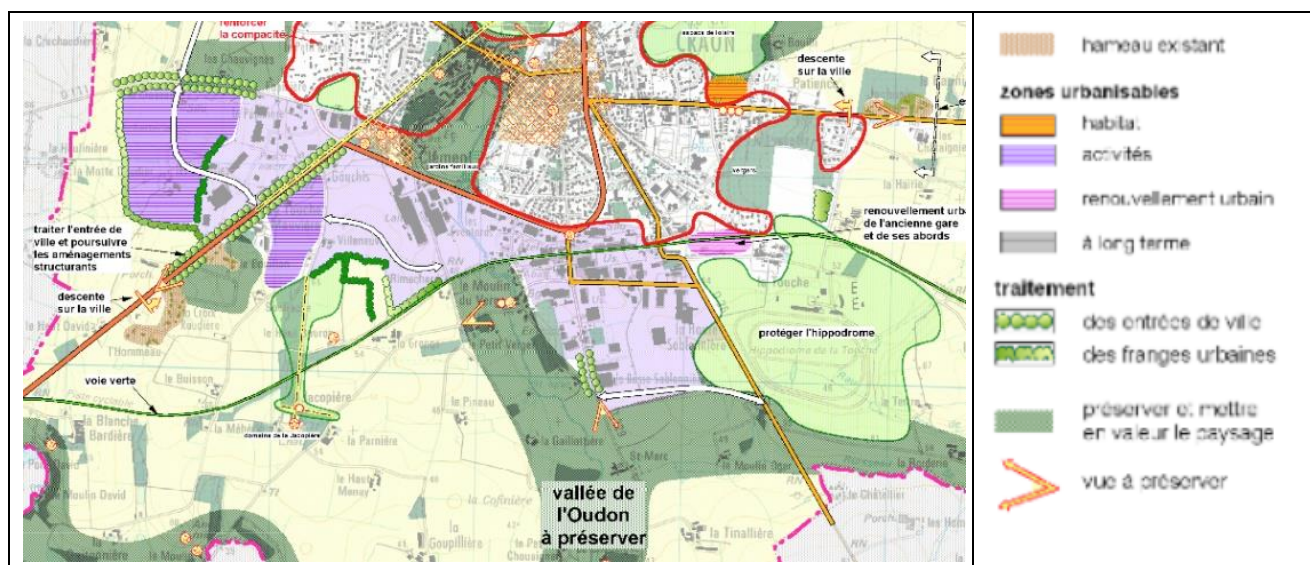
modes de transport : voies piétonnes et pistes cyclables / faciliter l'accessibilité dans les équipements, les commerces et la voiries.

4. Préserver l'environnement et protéger le milieu nature

5. Préserver et mettre en valeur le paysage

Préserver la qualité des paysages et l'identité de la commune

Poursuivre la (re)qualification du paysage des espaces périurbaines : poursuivre les aménagements paysagers des entrées de ville, finir l'urbanisation en traitant les franges urbaines, réserver des emplacements pour des aménagements paysagers et pour la sécurité routière / Veiller à une bonne intégration architecturale et paysagère des bâtiments d'activités.



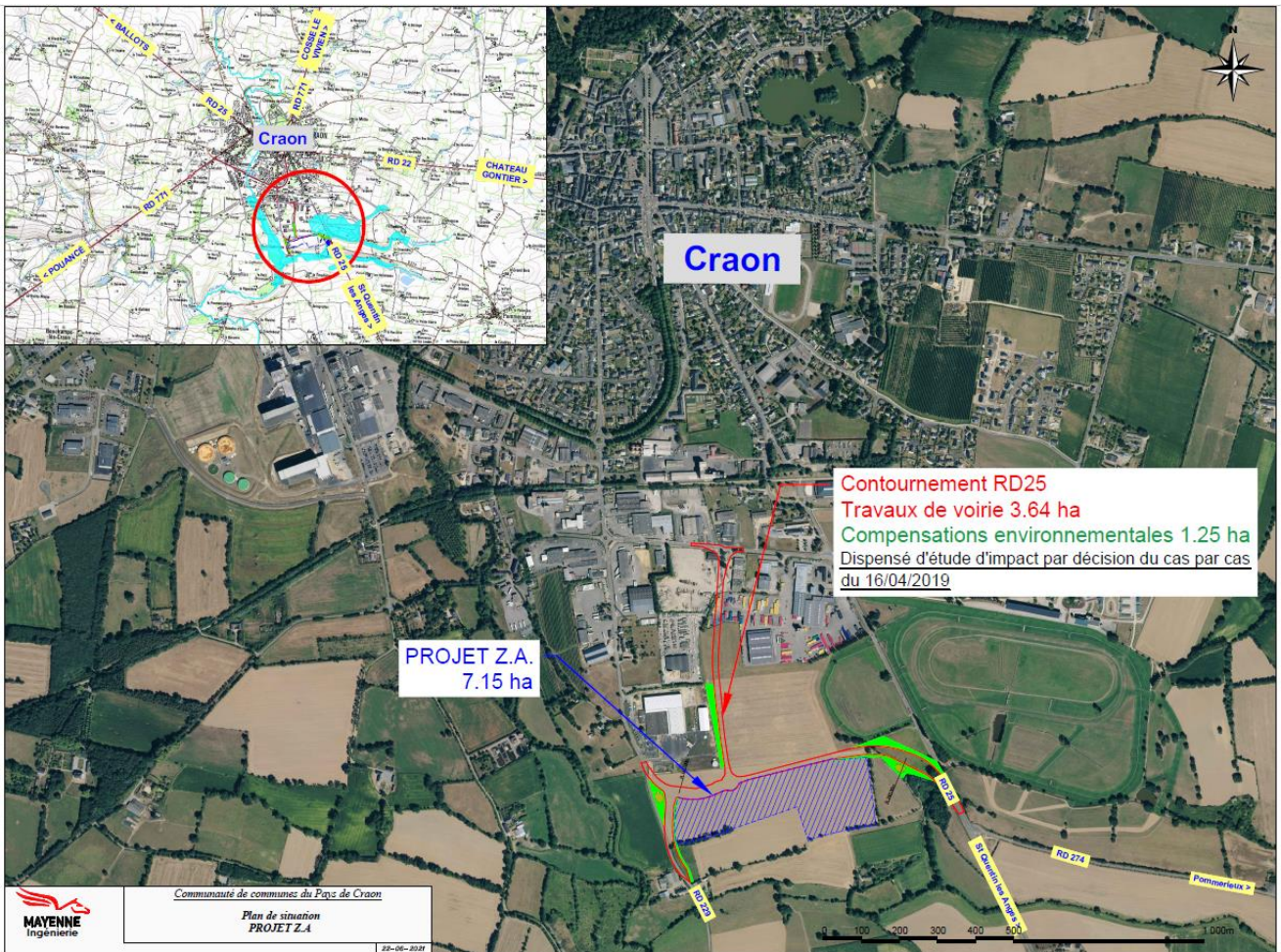
Ainsi, le PADD prévoit bien le développement des entreprises implantées sur le territoire de la ville de Craon, ainsi que l'activité de l'hippodrome, de même que l'amélioration des accès de la zone d'activités, la requalification des entrées de la ville et la bonne intégration architecturale et paysagère des bâtiments d'activités.

La présente déclaration de projet emportant mise en compatibilité avec le PLU de la Ville de Craon respecte les objectifs affichés au PADD du PLU.

L'objet de la présente procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Craon a pour but :

- La requalification de la ZA Eiffel/des Sablonnières, située en frange Sud de l'agglomération de Craon,
- La création d'une voie de contournement entre les RD25 et 229 (1,5 ha) ;
- L'extension de la ZA Eiffel/des Sablonnières (7,7 ha).

Voici le plan de situation des projets énoncés :



Le projet entre dans le champ d'application des articles L.153-54 à L153-59 et R.153-15 du code de l'urbanisme. En effet, la commune est compétente en matière de PLU et a :

- A se prononcer sur le caractère d'intérêt général de la mise en œuvre de ce projet d'aménagement porté par plusieurs échelles de collectivités : la ville de Craon, la Communauté de communes du Pays de Craon (CCPC) et le département de la Mayenne.
- A justifier que le projet ne nécessite pas de mesure d'expropriation : la mise en œuvre du projet d'aménagement nécessite l'acquisition par la CCPC de 12 hectares de terrains appartenant à un propriétaire privé. En juillet 2021, les acquisitions étaient en cours et le bornage était réalisé. Par conséquent, il n'y a pas lieu de recourir à une déclaration d'utilité publique ;
- Le projet nécessite une mise en compatibilité du PLU :
 - Une adaptation du plan de zonage puisque 7,7 ha de zone agricole seront ouverts à l'urbanisation à vocation d'accueil d'activités industrielles ;
 - Une adaptation du règlement littéral ;
 - La définition d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle dédiée à la zone d'activités Eiffel/Sablonnières, dont le périmètre couvre la zone ouverte à l'urbanisation et la zone urbaine. Cette OAP définit des prescriptions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagères de la zone d'activités ;
 - Une adaptation du schéma figurant au PADD.

1.4 – Le choix du recours à la procédure de déclaration de projet

Le PLU de la ville de Craon a été adopté le 1^{er} mars 2017. Les projets d'aménagement d'une voie de contournement, de requalification des zones d'activités et d'extension des entreprises sont prévus au PADD de la ville de Craon. Mais le projet d'extension de la ZA n'avait pas été anticipé. Il empiète sur des terres actuellement classées en zone agricole au plan de zonage applicable.

L'adaptation du PLU de Craon pour permettre la mise en œuvre du projet aurait pu être envisagée en ayant recours à une procédure de **révision allégée** (L.153-34 du CU) : en effet, elle peut être utilisée, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par les plans d'aménagement et de développement durables (PADD) :

« 1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance. »

La mise en œuvre du projet nécessite l'ouverture à l'urbanisation d'une zone agricole et nécessite d'apporter plusieurs adaptations au PLU. Il a donc paru plus opportun d'avoir recours à **une procédure de déclaration de projet important mise en compatibilité du PLU de Craon**. Il convient de rappeler que les adaptations apportées au PLU de Craon par la présente procédure n'altère pas l'économie générale du projet de la ville de Craon.

1.5 - Intérêt général du recours à la procédure :

Les objectifs du projet mis en œuvre 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, le projet permettant d'étendre la ZA sur un peu plus de sept nouveaux hectares,
- Sécuriser les conditions de circulation en entrée d'agglomération de Craon sur la RD25 et améliorer la traversée de la RD229 : transfert du trafic de transit vers la nouvelle infrastructure. Réduire le nombre de points d'entrée dans l'agglomération pour les poids-lourds (passage de deux points d'entrée à un seul) ;
- 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 circulaire sécurisante (actuellement les déviations, les jours de courses entraînent le dévoiement du trafic sur des voies non adaptées), et de développer ses activités et ainsi de pérenniser son activité sur le long terme.

Voici un extrait de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme qui définit la notion d'« intérêt général » :

« 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.

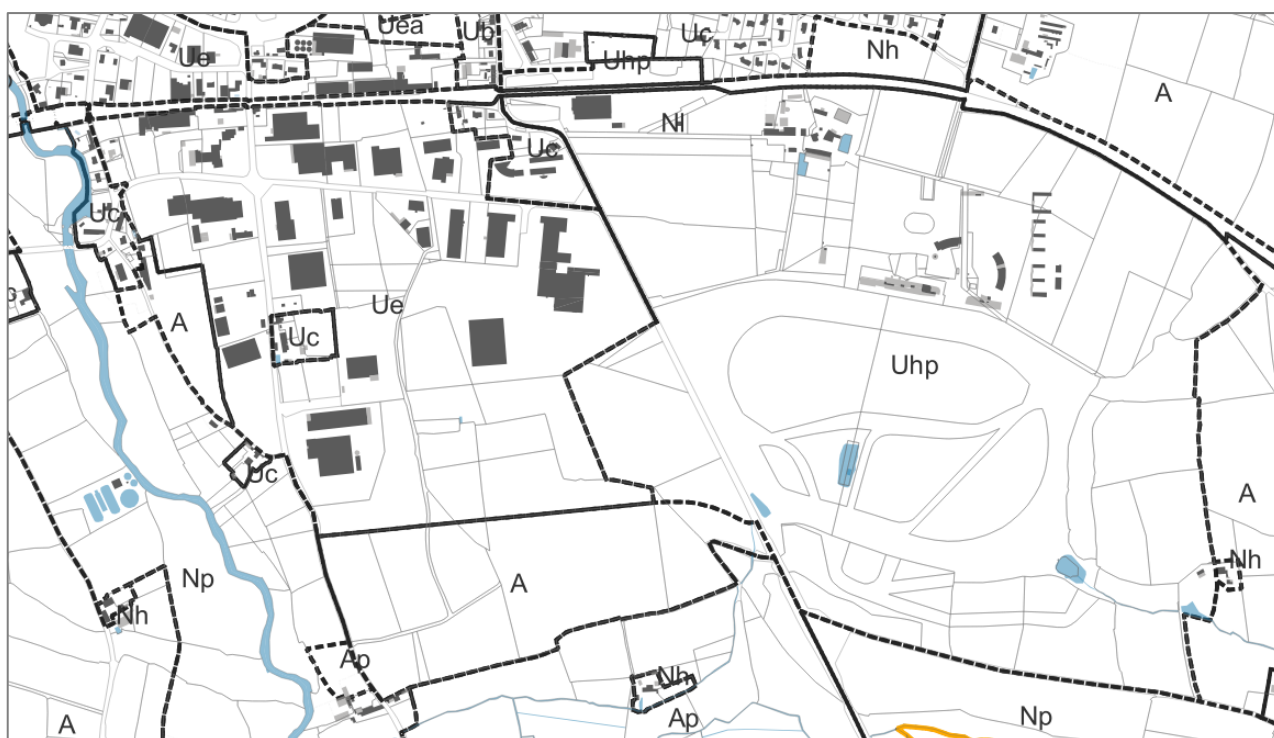
L'aménagement, au sens du présent livre, désigne l'ensemble des actes des collectivités locales ou des établissements publics de coopération intercommunale qui visent, dans le cadre de leurs compétences, d'une

part, à conduire ou à autoriser des actions ou des opérations définies dans l'alinéa précédent et, d'autre part, à assurer l'harmonisation de ces actions ou de ces opérations. »

Ainsi le projet de requalification de la ZA Eiffel/Les Sablonnières, intégrant le projet de contournement RD25-RD229 présente un intérêt général :

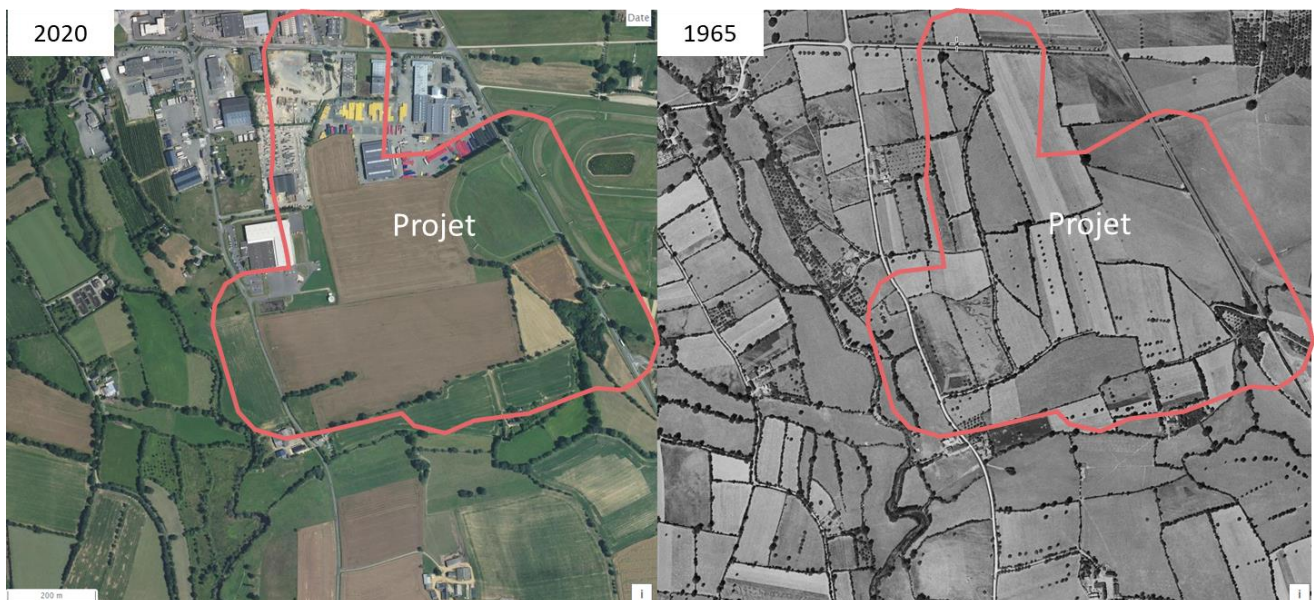
- En matière de développement de l'activité économique : les constructions, sur les ZA Eiffel et des Sablonnières, semblent avoir été implantées au gré des opportunités foncières depuis les années 1970. Ainsi si des entreprises sont encore dotées de foncier pour se développer, toutes n'ont pas cette opportunité de développement. Pourtant au regard du cadastre, des disponibilités foncières existent. Certaines sont enclavées. Cette requalification des zones Eiffel et des Sablonnières paraît être opportune pour remobiliser du foncier aujourd'hui compris en zone urbaine à vocation d'activités.

De même, dédier des surfaces au développement économique à venir paraît opportun afin d'asseoir la polarité industrielle de Craon à l'échelle du Pays, et de répondre aux besoins de développement des entreprises et aux demandes d'installation de nouvelles activités.



Extrait du PLU montrant l'organisation parcellaire compliquée de la zone et des terrains non bâtis difficile d'accès.

- En matière de limitation de la consommation d'espace : les photographies aériennes ci-après mettent en évidence le développement urbain à vocation d'activités économiques qui s'est opéré depuis les années 1970. Il convient, dans le respect des objectifs affichés localement mais aussi à l'échelle de l'Etat, de requalifier les espaces à vocation d'activités pour optimiser l'occupation de l'espace en fonction des besoins des entreprises. Seules une réflexion globale permettra d'aboutir à un résultat cohérent.



- 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, la requalification du boulevard Gustave Eiffel en un boulevard de desserte de la zone d'activités, qui pourrait à terme favoriser le recours aux mobilités douces par la définition d'une piste cyclable et de liaisons piétonnes. En effet, au sein de la zone sont installés des entreprises industrielles, mais aussi des commerces (Gamm Vert, la Maison.fr...), ainsi que des équipements à l'image de la Maison familiale et rural. Les mobilités actives sont aussi prises en compte dans cette procédure.
- En matière lutte contre l'insalubrité : la zone d'activités est actuellement peu qualitative. De plus, la mixité des activités économiques installées accentue encore les différences qualitatives de traitement des bâtiments et des espaces non bâti. 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 : issu d'une réflexion initialement routière, l'objectif aujourd'hui est d'aboutir à l'aménagement d'une zone d'activités qualitative et exemplaire en matière environnementale, (limitation des surfaces imperméabilisées, gestion des eaux pluviales, gestion des déchets des entreprises, harmonisation des teintes des constructions, des clôtures...) et attaché à son territoire. Cela passe par la connexion de la zone au réseau de mobilité active, au réseau bocager, et à une meilleure desserte routière de la zone. 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 : les études préalables menées permettent d'intégrer, dans le cadre de la présente procédure, le patrimoine naturel à préserver. En effet, il a été effectué, au cours des 2021 et 2022, un inventaire faune/flore. Ainsi, l'orientation d'aménagement proposée intègre les données relatives à la qualité du patrimoine naturel du site.

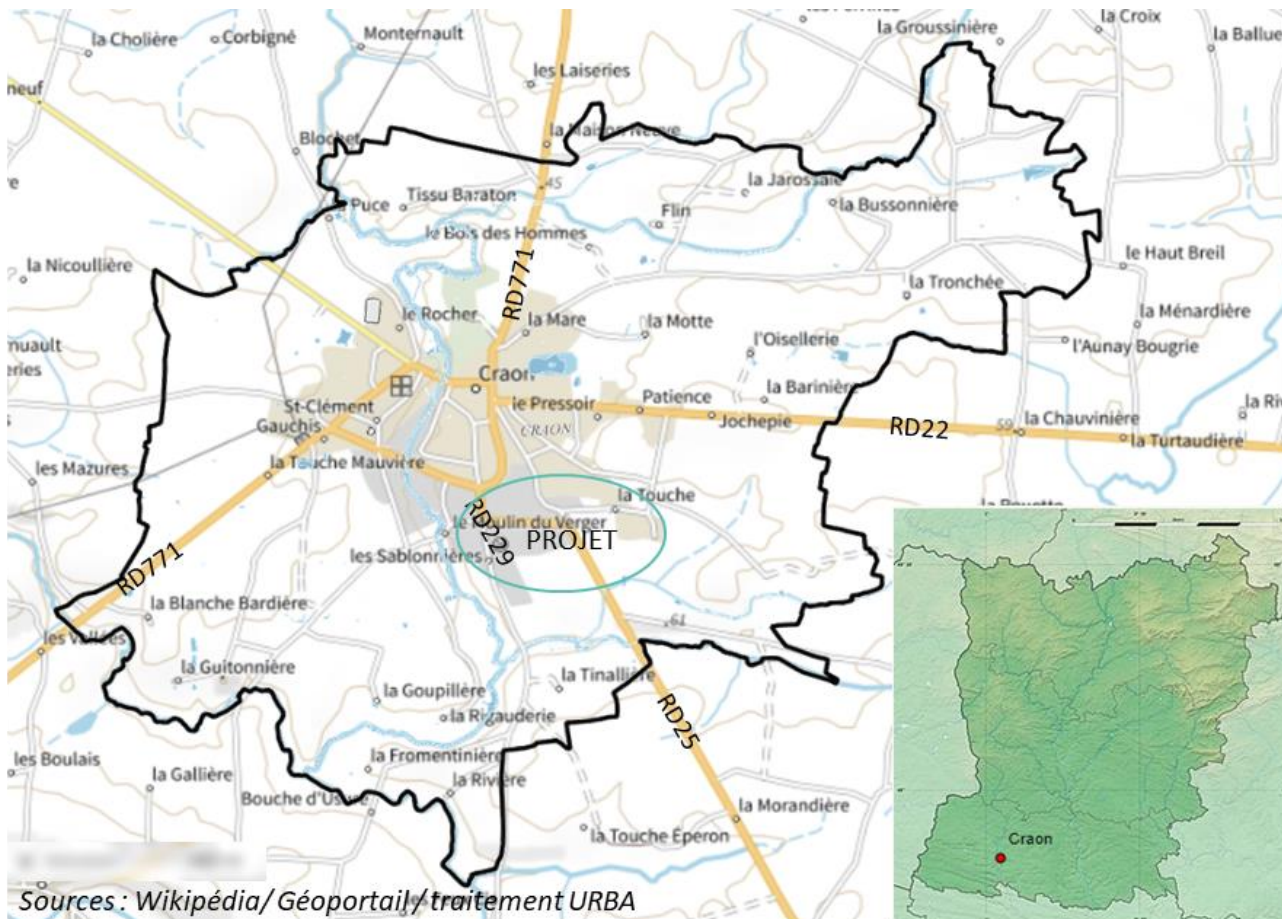
Eu égard aux conditions dans lesquelles le projet a été élaboré et au regard à l'ensemble des mesures d'accompagnement qui l'entoure, la déclaration de projet, tout en satisfaisant à l'intérêt général, ne paraît pas porter une atteinte excessive à d'autres intérêts en présence, parmi lesquels les enjeux environnementaux et l'activité économique agricole.

La présente procédure de déclaration de projet est menée concomitamment à la construction du projet d'aménagement qui a pris en considération les résultats de l'étude d'impact menée. Pour mémoire, le présent projet d'aménagement sera soumis à l'avis de l'autorité environnementale. Cette dernière a été sollicitée une première fois concernant le projet de contournement RD25 et RD229 (décision du 16/04/2019 de la MRAe de ne pas soumettre le projet de contournement à évaluation environnementale).

2- Le projet d'aménagement envisagé

2.1- La situation

Le projet d'aménagement porté par la communauté de communes du Pays de Craon (CCPC) est situé en continuité sud de l'agglomération de la ville de Craon.



L'étude porte sur :

- La réalisation de la voie de contournement des RD22
- La requalification de la ZA Eiffel /Sablonnière
- L'organisation des circulations à l'occasion des évènements organisés par l'Hippodrome.

Concomitamment à l'aménagement de la voie de contournement de la RD25, afin d'optimiser la réalisation de cet équipement routier, il est envisagé l'ouverture à l'urbanisation d'une surfaces de 7,7 ha à vocation d'accueil de nouvelles activités industrielles.

L'accès au secteur :

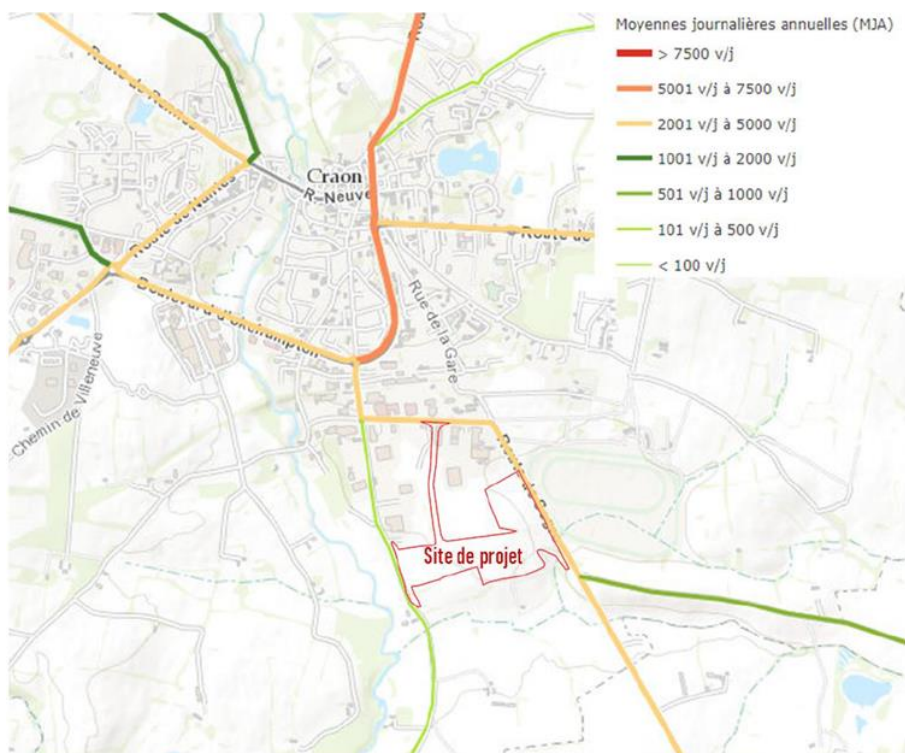


Figure 88 : Trafic observé en 2017 sur les axes bordant le projet

Carte extraite de l'étude d'impact – THEMA environnement – Juin 2022

La zone d'activités des Sablonnières/Eiffel est desservie d'Est en Ouest par le Boulevard Eiffel (RD25) et par la RD229 en limite Ouest. Au droit du site d'étude, la RD25 supporte un trafic de 3200 véhicules/jour, dont 12,5% de poids-lourds. La RD229 supporte une trafic d'environ 480 véhicules/jour (donnée de 2017 – Portail Geomayenne).

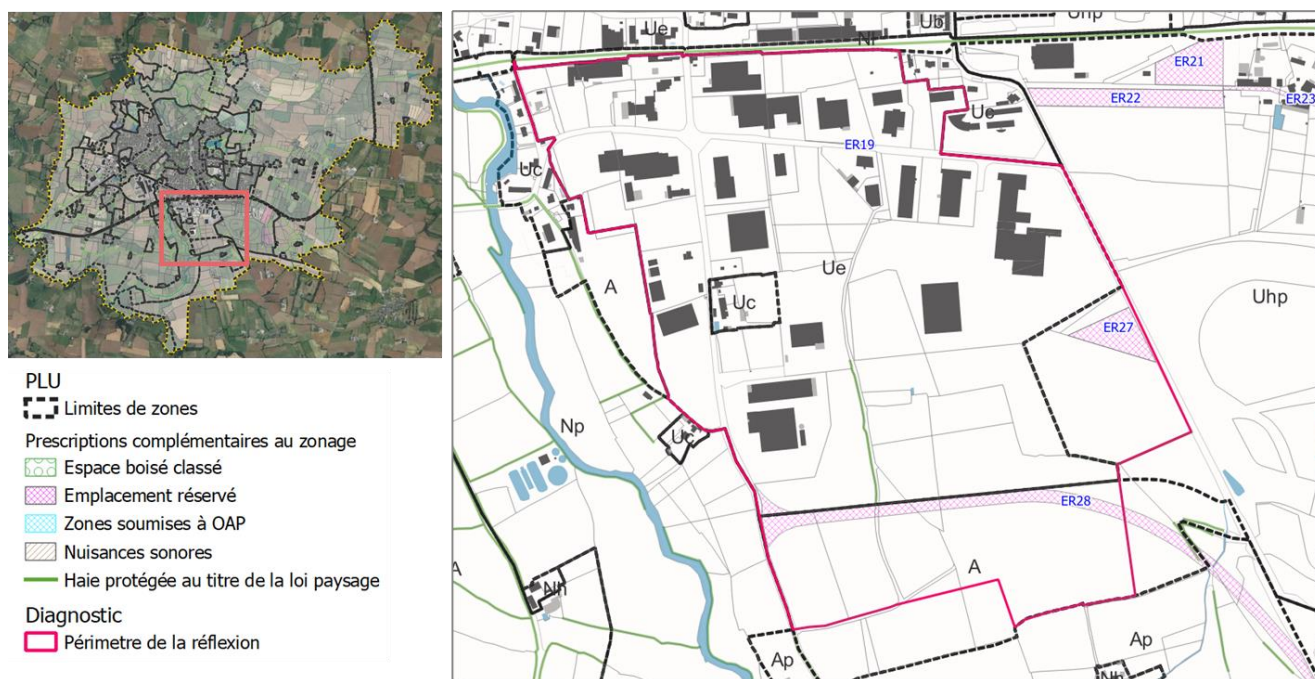
L'Hippodrome de Craon s'étend à ce jour de part et d'autre de la RD25. Ainsi, à chaque évènement, la circulation sur la RD25 est coupée ce qui implique l'organisation de déviation des flux de circulation sur des axes secondaires qui ne sont pas dimensionnés pour supporter ce trafic.

Le secteur est desservi par le réseau de transport en commune en limite Nord Est, mais au sein de la zone, il n'existe pas de liaison piétonne sécurisée. Cette donnée devra être intégrée à la réflexion sur la requalification de la zone d'activités qui comprend quelques activités commerciales.



2.2- Le PLU applicable :

Voici un extrait du plan de zonage du PLU de la ville de Craon, applicable depuis le 15 septembre 2011 :



La réflexion est menée sur la zone d'activités globalement, mais au PLU applicable :

- La zone d'activités (ZA) Eiffel/ les Sablonnières est identifiée en zone Ue correspondant à « une zone urbaine à vocation d'activités économiques : industrielles, artisanales, commerciales... »
- La partie Sud du secteur d'étude, où est envisagé l'extension de la ZA, est comprise en zone agricole, A, en raison du potentiel agronomique ou biologique des terres.
- Le secteur est aussi concerné par les emplacements réservés n°27 (développement du pôle hippique) et n°28 ayant pour objet « voie de liaison entre la route de la Châtélais (RD229) et la route de Segré RD25 ».

Il est à noter que le projet de réalisation d'une voie de contournement est acté depuis de nombreuses années. La collectivité a d'ailleurs engagé des démarches d'acquisition du foncier. Ainsi, l'emplacement réservé n°28 est voué à être supprimé du plan de zonage du PLU de la ville de Craon.

2.2- Le contexte environnemental :

2.2.1- Le patrimoine naturel et paysager:

Le patrimoine naturel protégé :

Les éléments de patrimoine naturel les plus proches, faisant l'objet d'une protection sont identifiés ci-dessous (carte extraite de l'étude d'impact de la requalification de la voie de la ZA Eiffel, de l'aménagement d'une voie de contournement de l'hippodrome et de l'extension de la ZA Eiffel). Ainsi trois zones naturelles d'intérêt écologique floristique et faunistique (ZNIEFF) de type 1 et une de type 2, sont situées à plus de six kilomètres des projets. La ZNIEFF la plus proche du périmètre d'étude est localisée à 6,4km au Sud du projet. Le site couvre, sur une superficie de 29 hectares, des coteaux boisés présentant une importante population de ptéridophytes dont une espèce rare. Le site abrite également une station remarquable de myrtilles, espère rare en Anjou et les prairies humides abritent des odonates et reptiles.

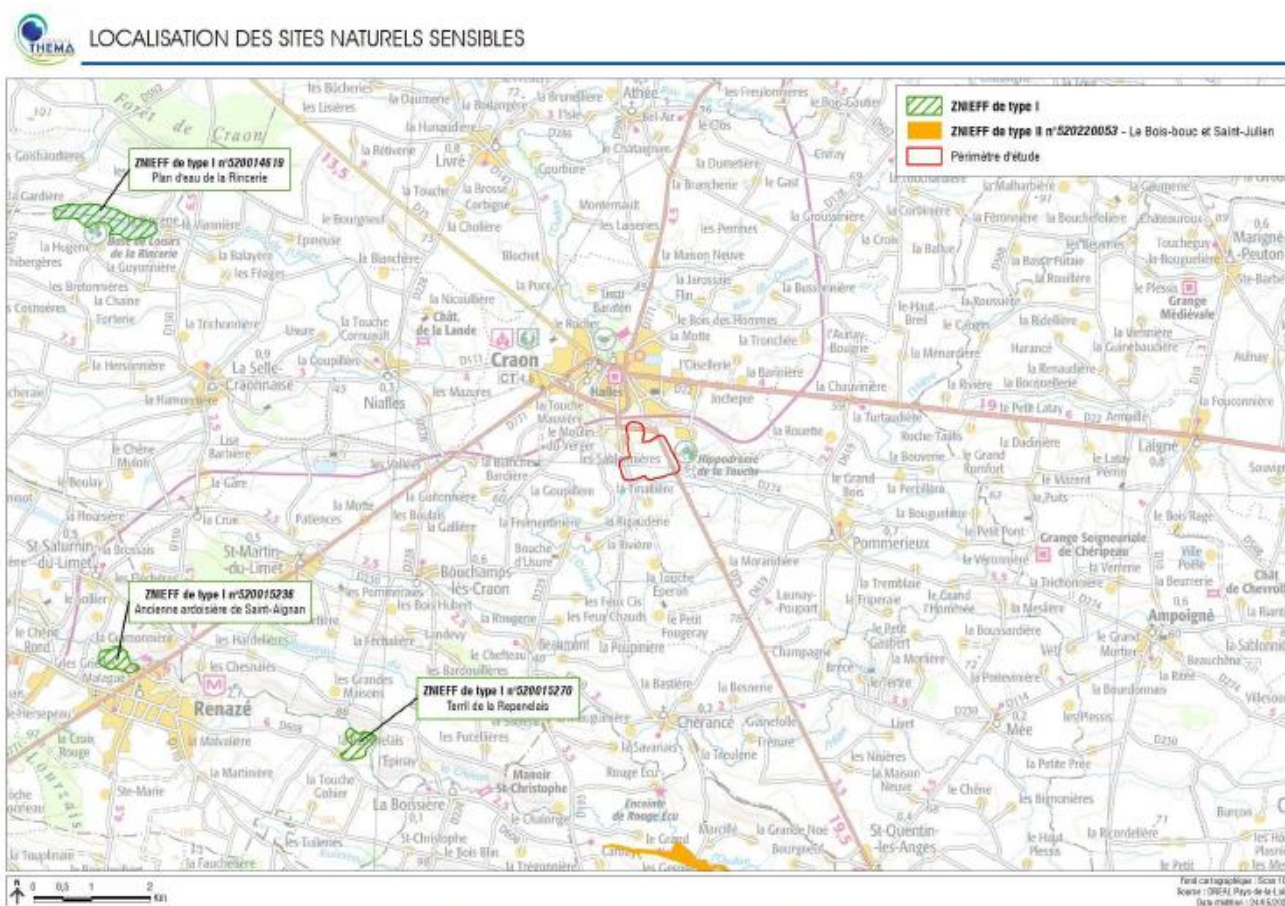


Figure 32 : ZNIEFF à proximité du périmètre d'étude

■ Les zones NATURA 2000 :

Le site d'étude n'est pas concerné par un site NATURA 2000. Le site NATURA 2000 le plus proche est la ZSC n°FR5200630 – Basses Vallées Angevines, aval de la rivière Mayenne et prairies de la Baumette. Au regard de la distance entre le projet et les zones NATURA 2000 identifiées, la mise en œuvre du projet d'aménagement n'aura pas d'impact sur ces sites naturels protégés.

Le patrimoine naturel existant sur le secteur d'étude :

L'étude d'impact relative à la réalisation de l'aménagement étant menée conjointement à l'étude de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Craon, les données écologiques produites ont été intégrées dans la proposition de schéma d'aménagement figurant à l'OAP :

- La trame bocagère à préserver et à renforcer sur les franges Sud de la zone
- Les zones humides à conserver et à intégrer au plan de zonage du PLU.

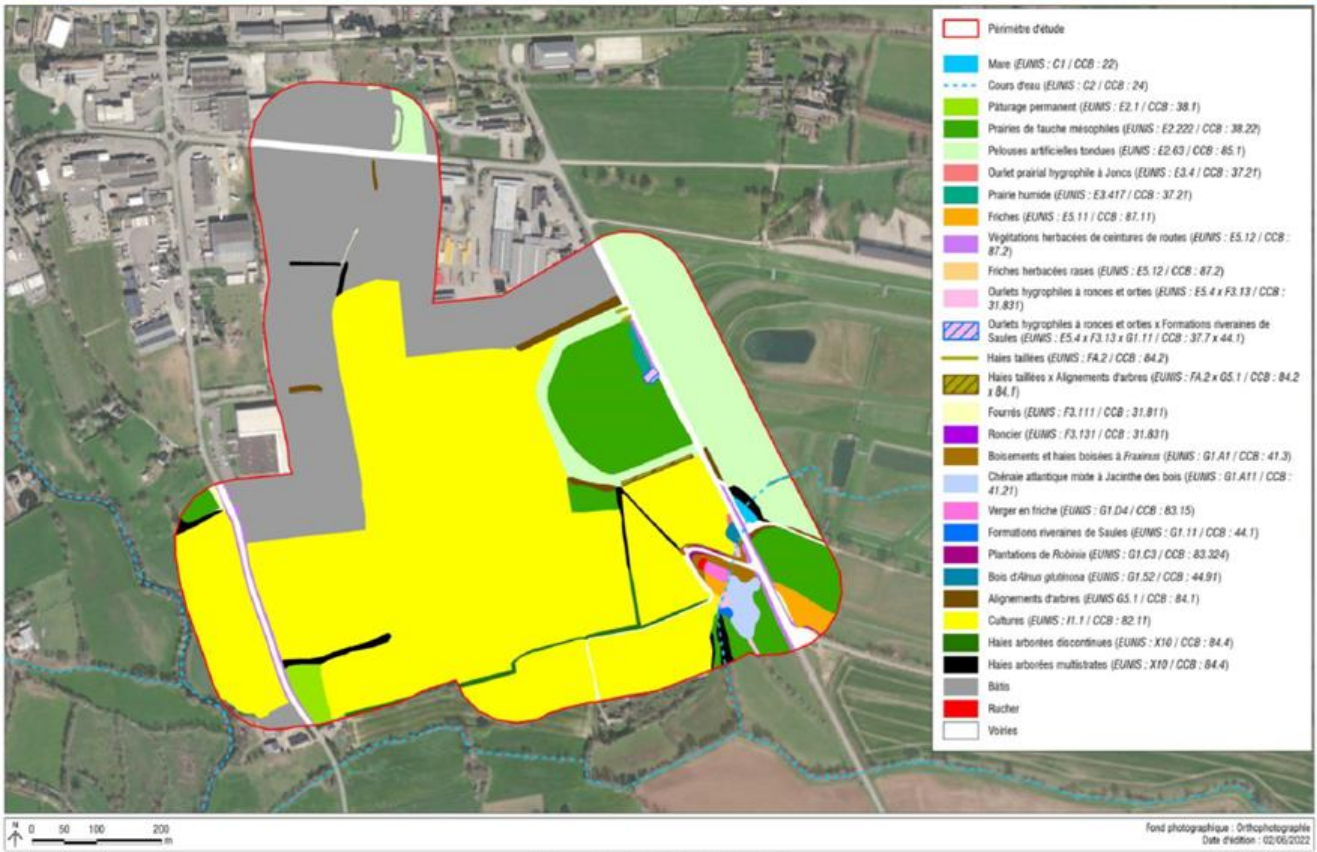
L'évolution de l'occupation des sols du secteur :

Ces photographies aériennes permettent d'identifier le développement de la ville de Craon et son développement économique depuis 1965. Sur cette première photographie aérienne, la trame parcellaire était assez serrée et des reliquats de vergers existaient. Ces espaces étaient en cours de mutation. A partir des années 1970, le boulevard G.Eiffel (RD25) est devenu la colonne vertébrale du développement économique au coup par coup.

Aujourd'hui, la zone souffre de ce développement qui s'est réalisé de façon « libre », sans organisation globale. Ainsi, la trame bocagère a presque intégralement disparu.

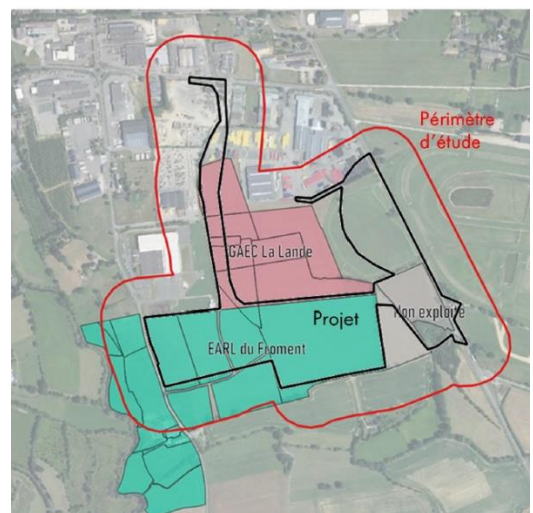
Dans le cadre de la réalisation du projet, une réflexion sur la reconstruction de la trame bocagère a été intégrée afin d'assurer des continuités écologiques et un espace tampon entre la vallée du ruisseau de la Censerie (affluent de l'Oudon) et la zone d'activités.

L'occupation des sols aujourd'hui :



D’après le dernier recensement agricole de 2020, la commune de Craon compte 32 exploitations agricoles exploitant 1789 ha de SAU, soit quasiment 73% de la superficie communale. Sur le site de l’étude, il n’existe aucun site ou siège d’exploitation agricole, seulement des particuliers qui ont quelques chevaux. Autrement, deux sièges d’exploitation agricole sont touchés par le projet :

Nom et statut juridique des exploitations	GAEC La Lande	EARL du Froment
Activité	Elevage laitier	Elevage porcin
Surface exploitée (SAU)	200 ha	160 ha
Surface exploitée du projet	8,45 ha	10,2
% de l’exploitation touchée	4,2%	6,3%

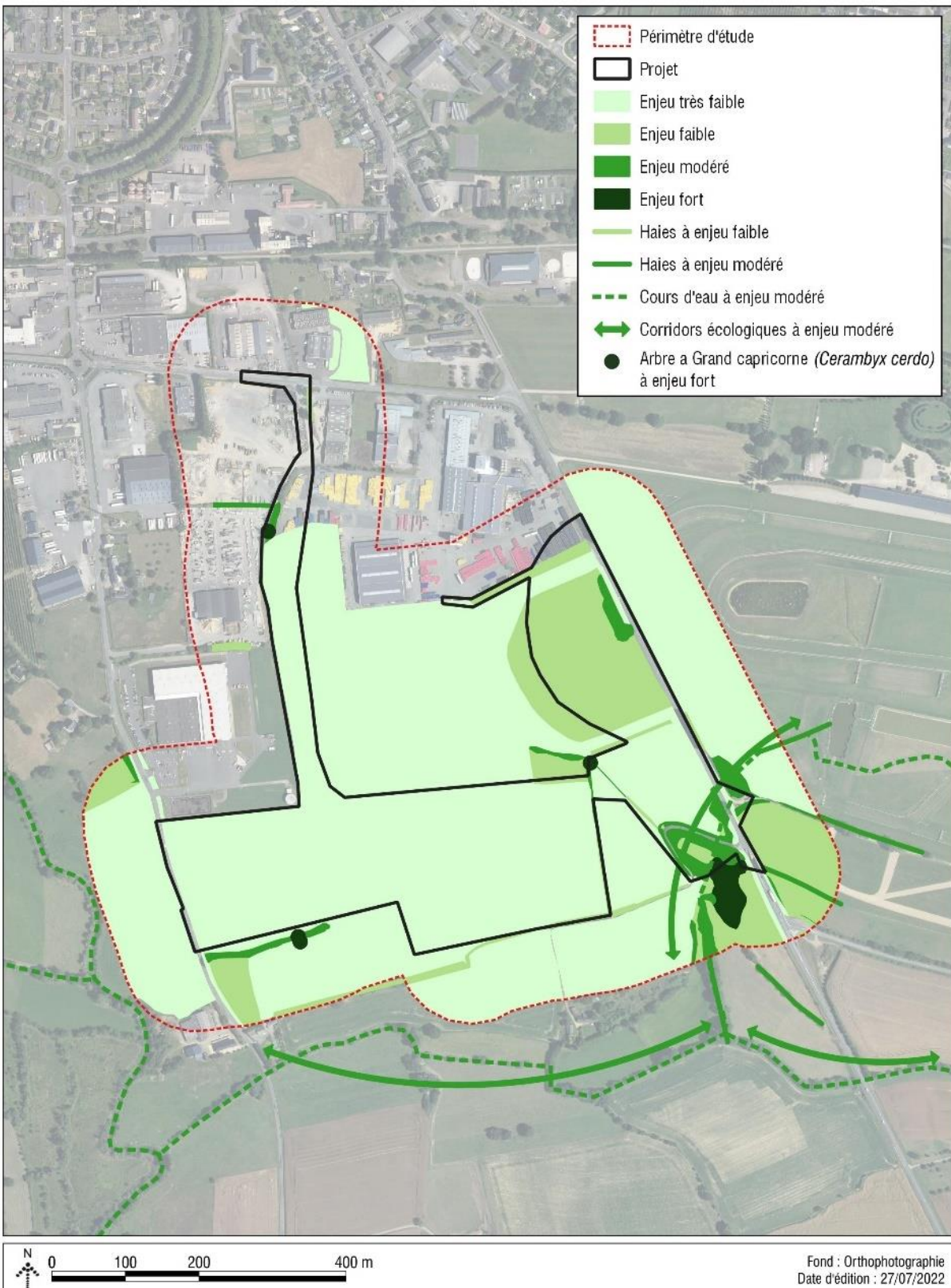


Ainsi, l’emprise de dévoiement des routes départementales et d’extension de la zone d’activités ne remet pas en cause l’équilibre économique de ces deux sièges d’exploitation agricole. Pour mémoire, le GAEC de la Landes exploitait 8,45 ha qui appartient à l’entreprise Hégler France.

La carte des enjeux environnementaux du site



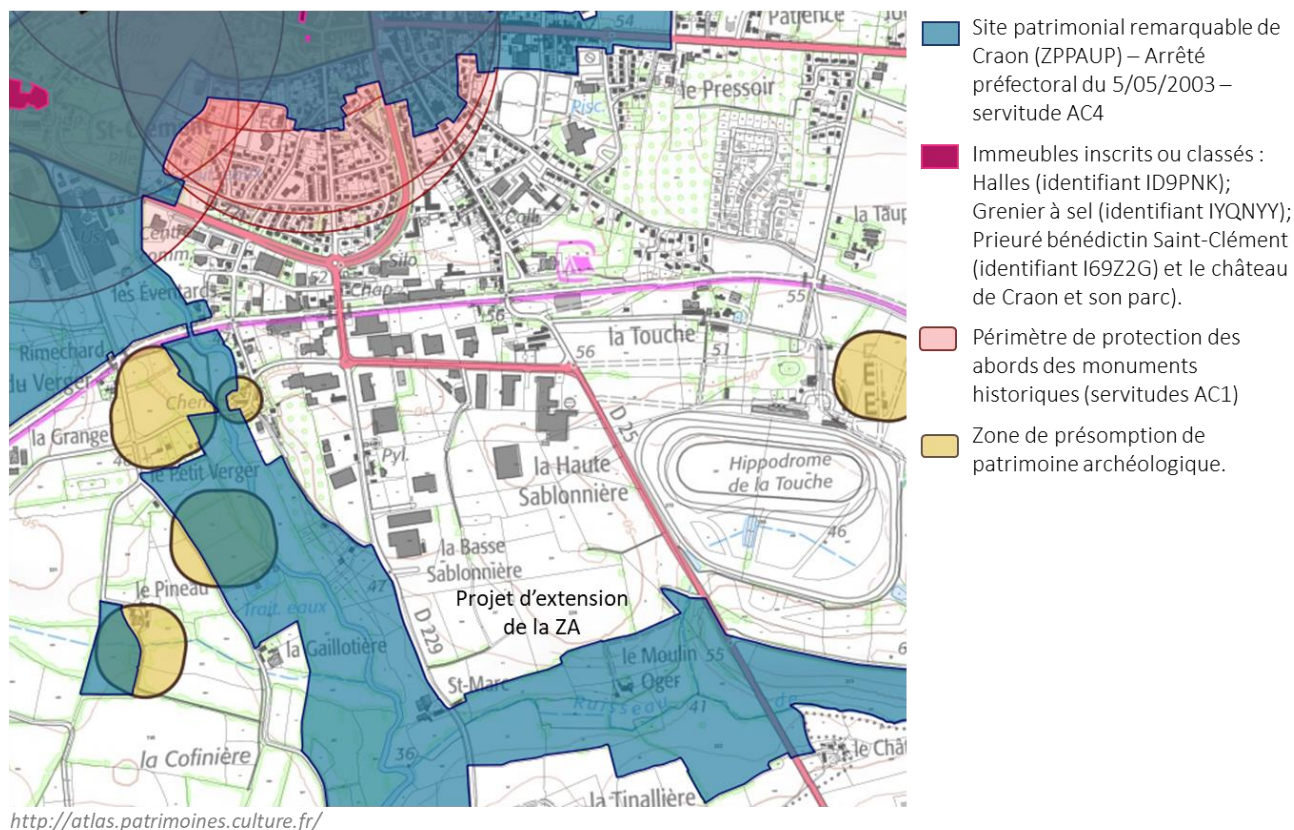
SYNTHÈSE DES ENJEUX ÉCOLOGIQUES



2.2.2- Le contexte bâti et paysager:

Le patrimoine bâti protégé :

Au regard de la quantité de patrimoine identifié et protégé, et de la proximité de la zone, il est défini des prescriptions paysagères renforcées afin d'assurer une entrée d'agglomération Sud identitaire et qualitative à la ville de Craon.



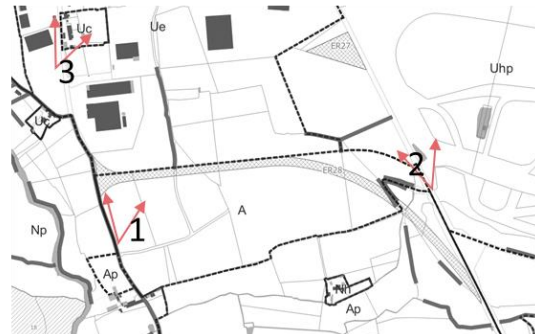
La qualité paysagère du site, ses abords :

Frange Sud de la zone : En limite Sud-Ouest, le patrimoine végétal est inexistant, donnant une limite brutale entre la ZA et l'espace agricole.

Un alignement de peuplier en limite Sud-Est constitue un écran masquant les aires de stockages.



➔ Constituer une zone de transition entre la ZA et l'espace naturel de la vallée de l'Oudon, en particulier le ruisseau de la Censerie fait partie des enjeux intégrés à la réflexion.



La qualité paysagère de la zone :



La zone d'activités, qui regroupe des activités commerciales et industrielles, donne à lire une image peu qualitative :

Des bâtiments en volumes et en teintes, très variés. Des façades bicolores avec le recours à des teintes marquées (blanc et rouge);

Des clôtures de même type mais marquantes en termes de teinte : grillage barreaudé soudé blanc et poteaux multicolores. Les clôtures ont été réalisées sans sous-bassement béton, ce qui assure une certaine perméabilité pour la petite faune.

Des aires de stockage non masquées;

Pas d'organisation de l'espace public et pas de liaison dédiée aux mobilités actives.

L'image de la zone pourra être améliorée au fil du temps par la définition de prescriptions d'aspect des constructions et des clôtures qui seront mise en œuvre lorsque les entreprises effectueront des rénovations et ravalement de façades.

Une intervention pourra aussi être effectuée sur l'espace public : verdissage des pieds de clôture, aménagement d'une liaison piétonne et d'un espace pour les vélos.

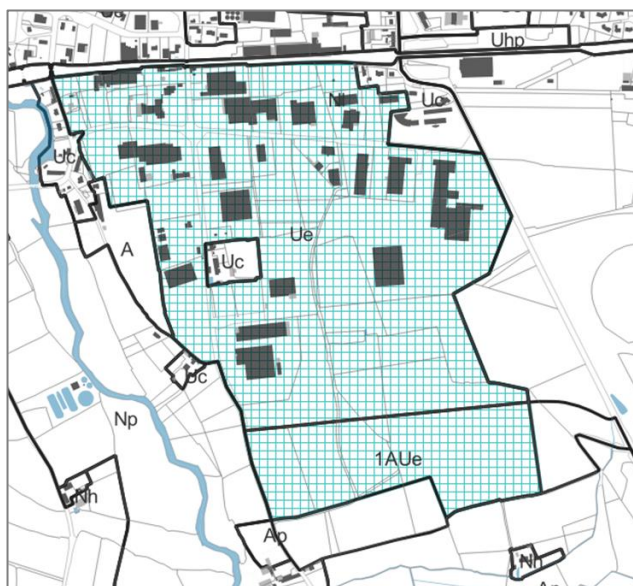
3- Le projet d'aménagement

L'aménagement envisagé : requalifier et harmoniser la zone d'activités économiques Eiffel/Sablonnières

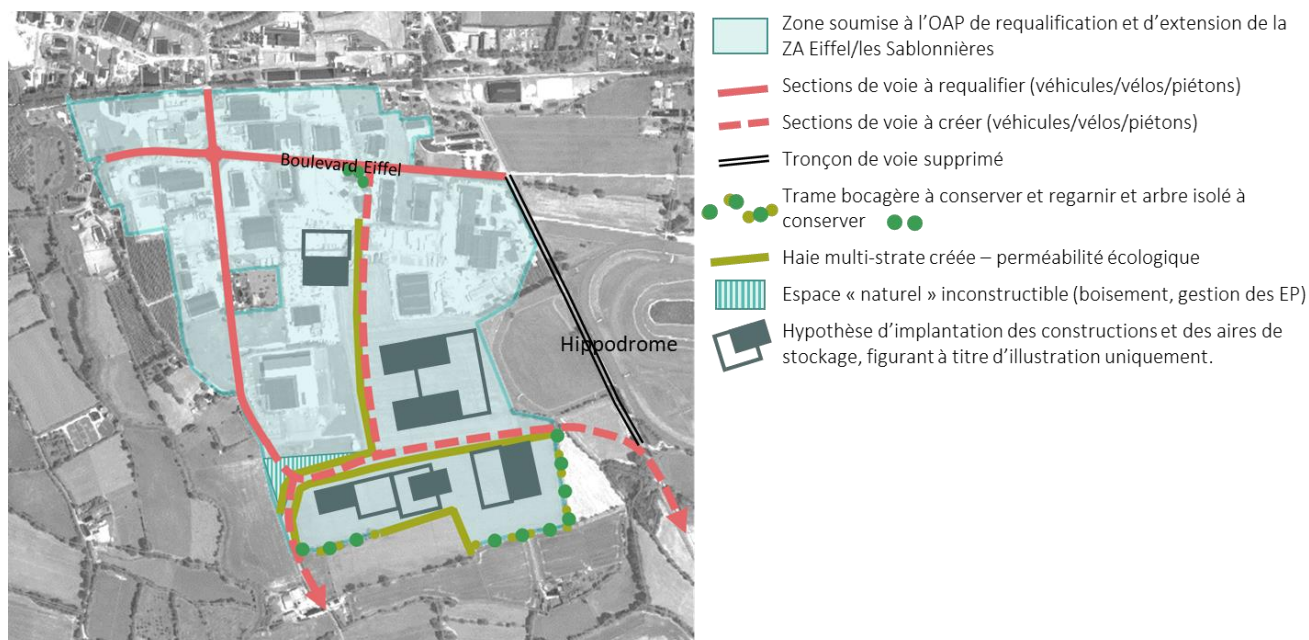
Les aménagements envisagés intègrent les objectifs suivants :

- 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 strictes besoins des activités en place et qui trouveront place dans le 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 naturel 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.



Voici le schéma d'aménagement proposé pour atteindre les objectifs ci-dessus :



En complément du schéma, des prescriptions textuelles et des schémas de principes sont proposés :

- L'intégration du projet de tracé des voies, défini en concertation avec les services des Routes du Conseil Départemental. Il est proposé que les accès aux entreprises soient groupés, dans la mesure du possible, de manière à limiter les « coupures » des liaisons piétonnes et cyclables ;
- Le projet d'extension de l'Hippodrome ;
- La réalisation de plantations sur les limites du périmètre Sud de l'étude. L'objectif est de traiter de façon qualitative l'interface entre la vallée classée ZPPAUP et la zone d'activités. Ainsi, il est affiché que l'aménagement assurera la préservation des haies bocagères existantes et leur regarnissage. Ces haies seront identifiées au schéma ainsi qu'au règlement graphique du PLU. La réalisation de plantations complémentaires au sein de la zone est prévue et défini dans le cadre de la réalisation de l'aménagement. L'OAP intègre les prescriptions relatives aux plantations recommandées dans l'étude d'impact de la mise en œuvre du projet.
- La proposition d'implantation des constructions à venir : L'objectif vise à optimiser l'usage de l'espace dans le but d'assurer la limitation de la consommation de l'espace, sans pour autant limiter le développement économique du territoire.
- La proposition de diverses techniques relatives à la production d'énergies : l'objectif ici est que chaque projet intègre des installations de production d'énergie et des limitations de la consommation d'énergie.
- Des prescriptions complémentaires textuelles sont définies en matière de volumes des constructions, de choix de teinte et de matériau, de traitement des espaces verts et des aires de stationnement, de limitation des surfaces imperméabilisées et de continuités écologiques (voir l'orientation d'aménagement et de programmation jointe au présent rapport).

Voici les projets d'aménagement envisagés, figurant ici à titre d'information, à cette étape de la réflexion des évolutions à la marges sont possibles :



Sources : Pragma Ingénierie et THEMA environnement

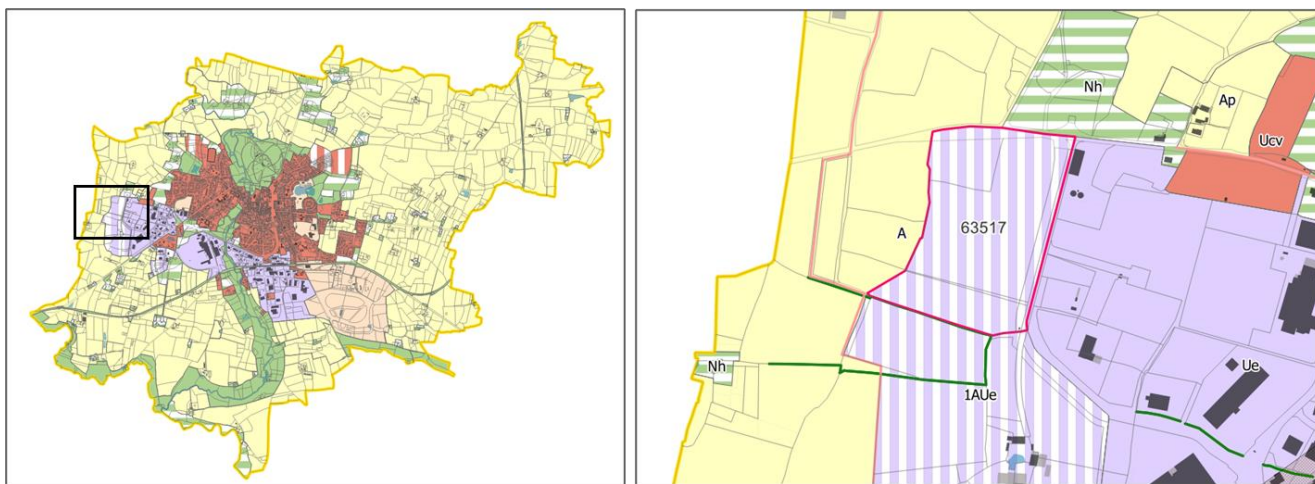
4- La compensation envisagée

La préservation des terres agricoles

Dans le cadre de la mise en œuvre du PLU de Craon, 1414.4 hectares sont compris en zone agricole. La mise en œuvre du projet d'aménagement de l'ensemble réseau de route départementale, réhabilitation/extension de la ZA des Sablonnières/Eiffel et de l'extension de l'hippodrome génère la consommation de 7,7 ha de terre classée en zone agricole.

La collectivité propose, afin d'assurer le maintien de l'équilibre de la mise en œuvre du PLU approuvé en 2011, le classement d'une partie de la zone à urbaniser à vocation d'activités économiques 1AUe de Les Cairies, à hauteur d'une surface de 6,35 hectares.

Cette compensation génère une adaptation supplémentaire du plan de zonage du PLU dont voici un extrait :

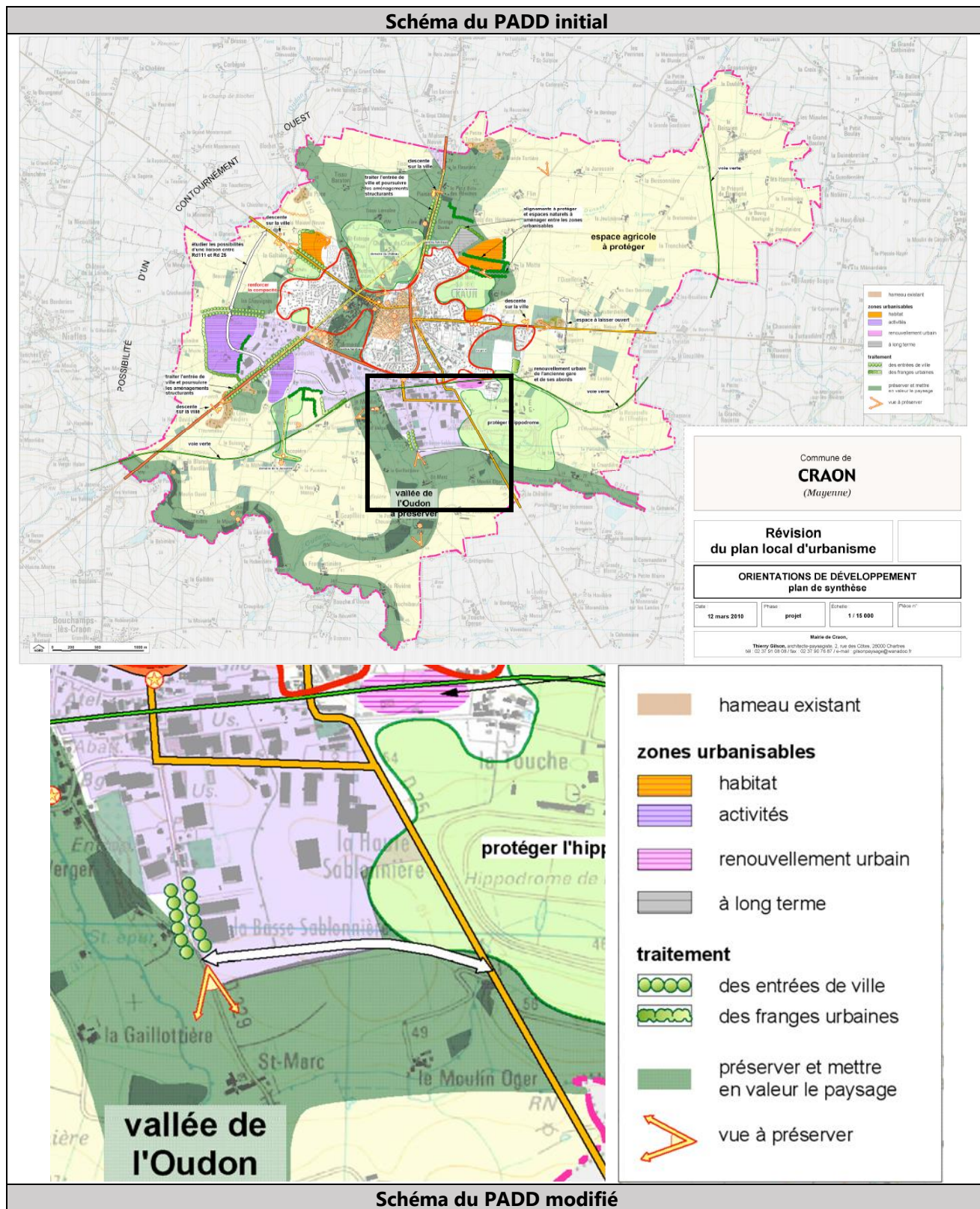


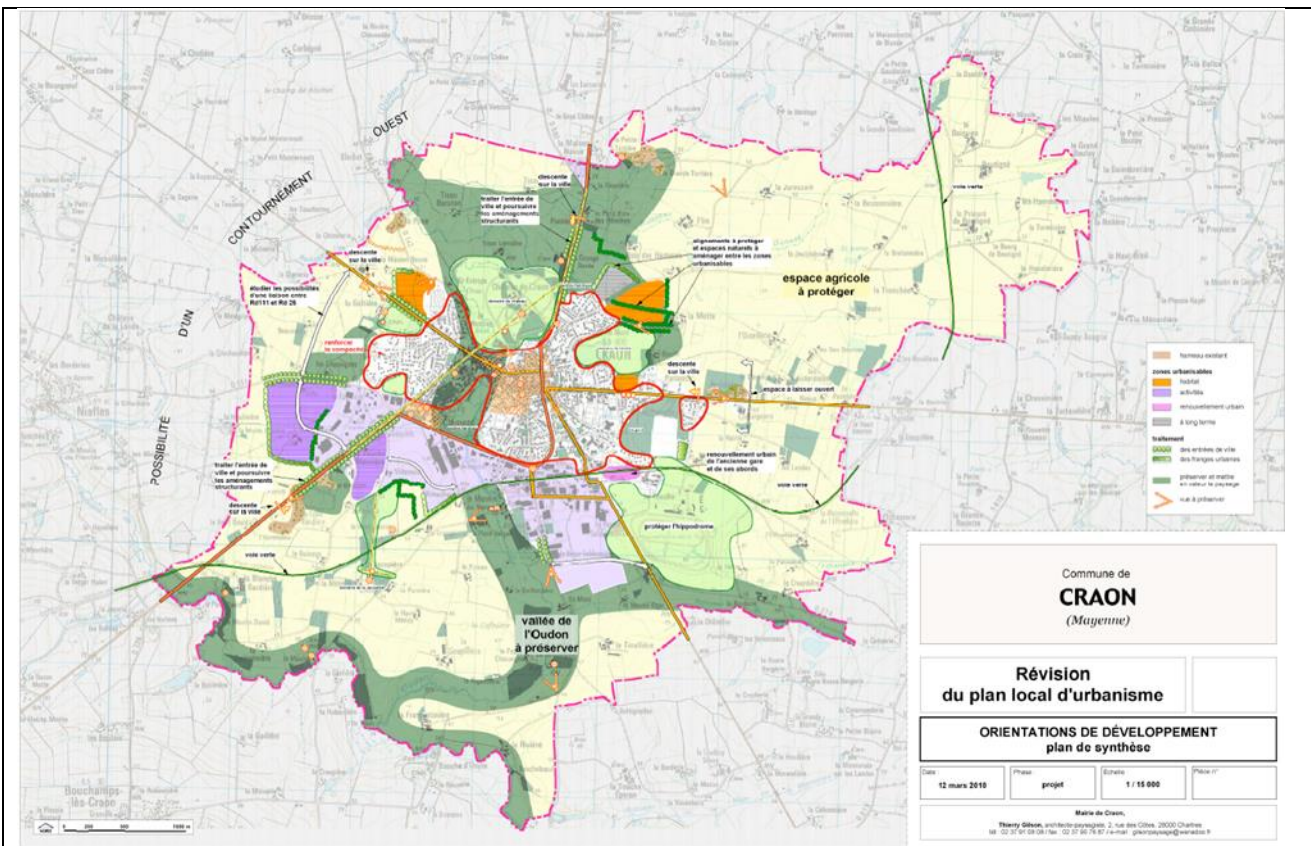
*

* *

B- MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

1 – Adaptation de l'illustration du PADD





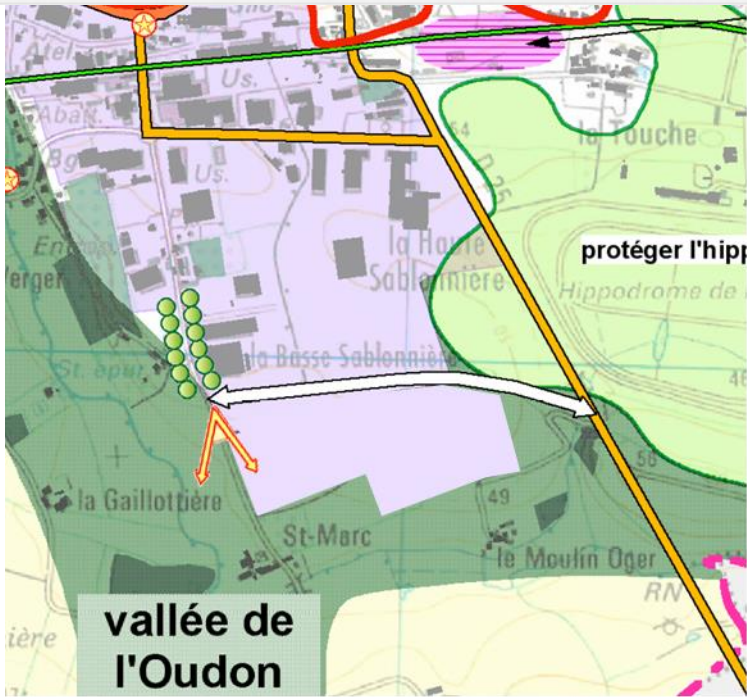
Commune de
CRAON
(Mayenne)

Révision
du plan local d'urbanisme

ORIENTATIONS DE DÉVELOPPEMENT
plan de synthèse

Date	Phase	Echelle	Plan n°
12 mars 2016	projet	1 / 15 000	

Maire de Craon,
Thierry Gillet, 10 rue de la République, 2 - rue des Collas, 38000 Charleville
tel : 02 37 51 08 08 fax : 02 37 56 76 87 e-mail : gillet.thierry@wanadoo.fr



hameau existant

zones urbanisables

- habitat
- activités
- renouvellement urbain
- à long terme

traitement

- des entrées de ville
- des franges urbaines
- préserver et mettre en valeur le paysage
- vue à préserver

Justification des adaptations apportées

Le projet de requalification et d'extension de la ZA des Sablonnières / Eiffel est compatible avec le PADD défini en 2011.

En revanche, la carte d'illustration du projet d'aménagement et de développement durables identifie l'espace d'extension de la ZA en « espace à préserver et mettre en valeur le paysage. Pour information, au plan de zonage, cet espace est classé au zone agricole. Il était donc possible d'y édifier des bâtiments d'activités agricole. Le plan de zonage du PLU initial n'assurait donc pas la préservation de cet espace .

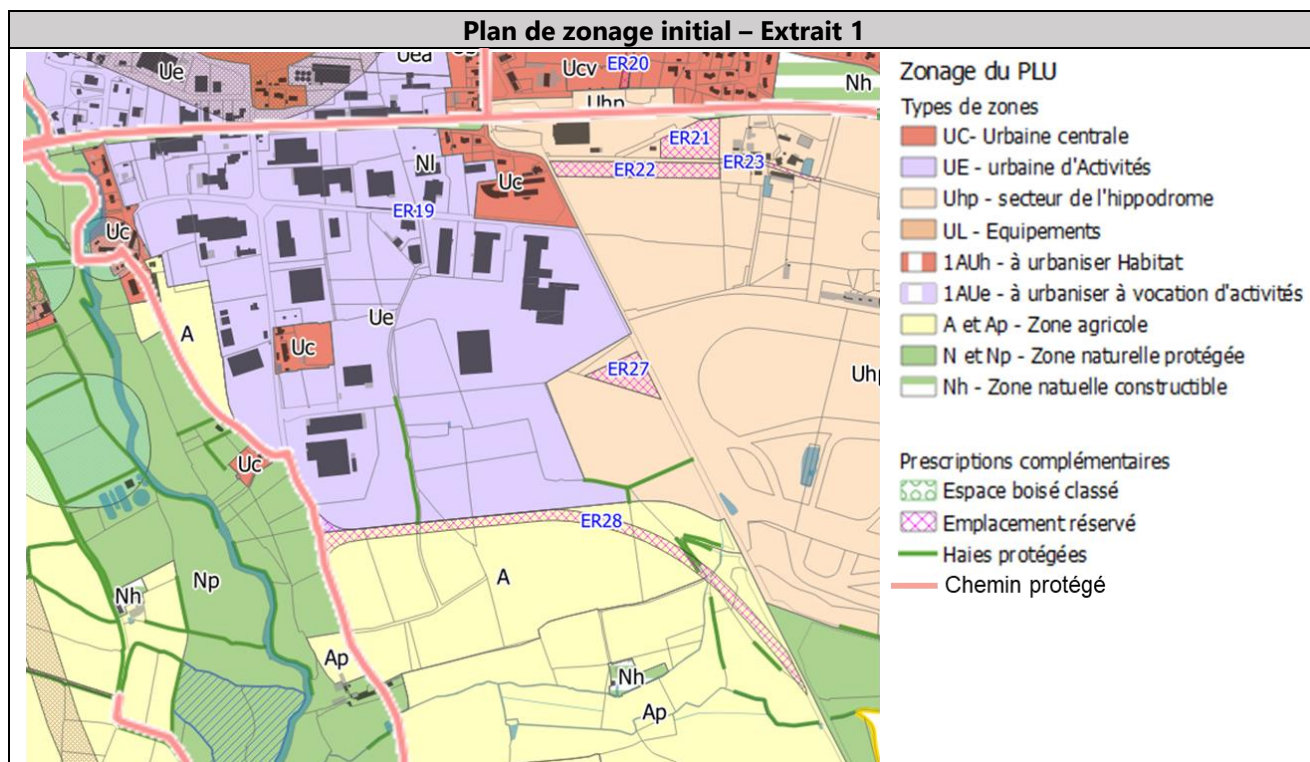
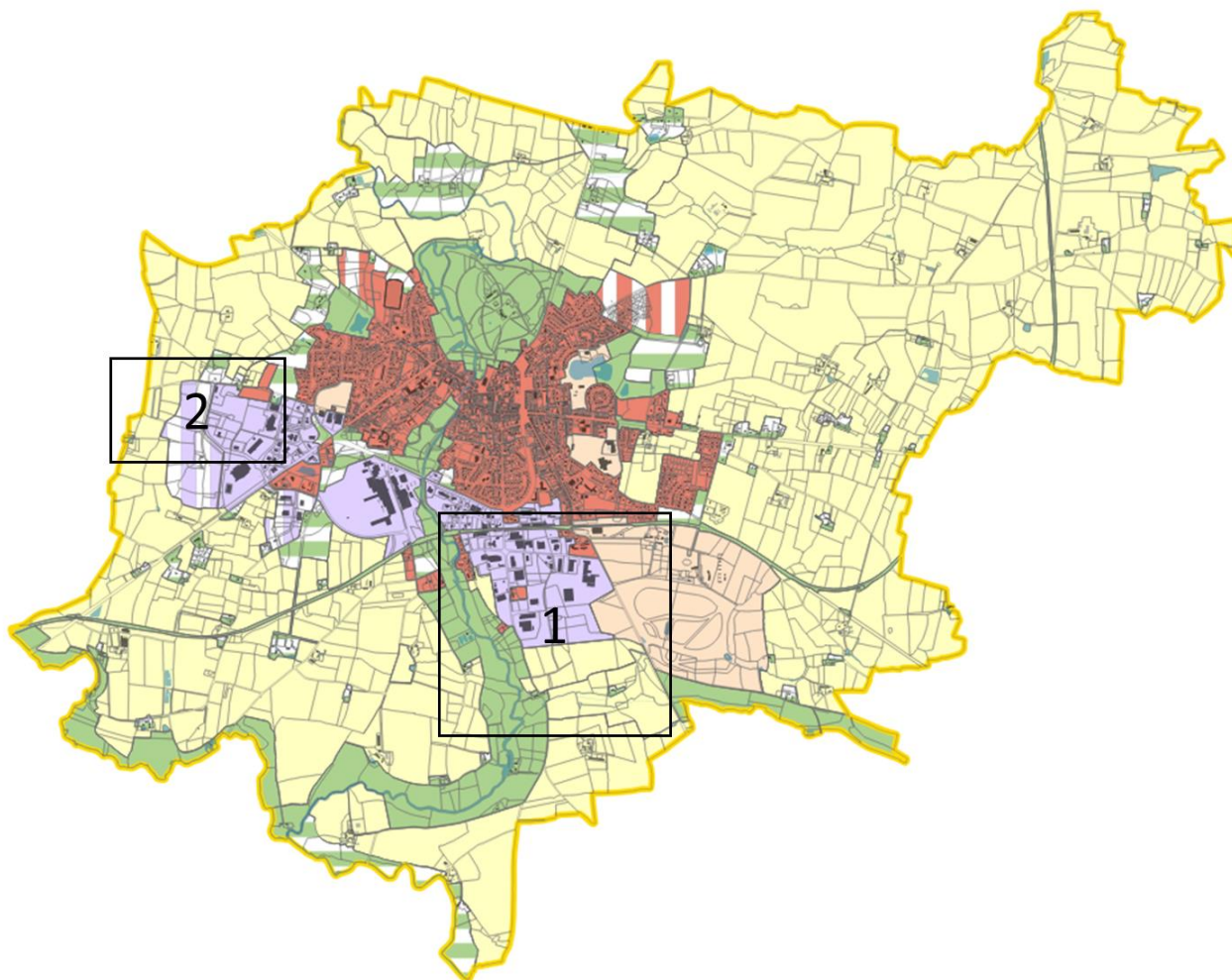
L'adaptation de cette carte permet d'intégrer le projet d'extension de la zone d'activités. Les pièces complémentaires présentées après (plan de zonage, règlement littéral et OAP) assurent la préservation du patrimoine naturel identifié et la mise en valeur du paysage de la vallée de l'Oudon.

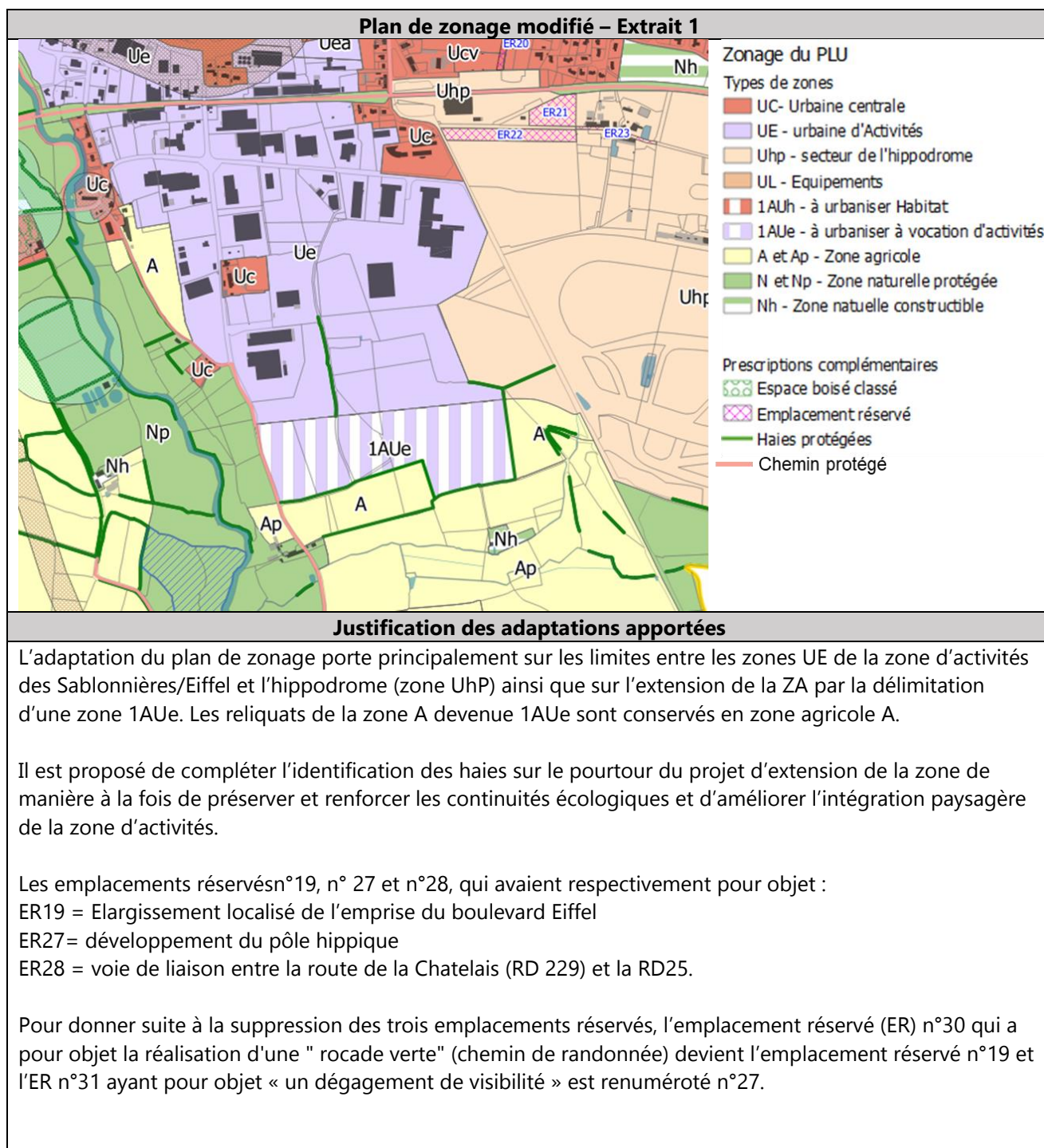
2- Extrait du règlement littéral initial et modifié

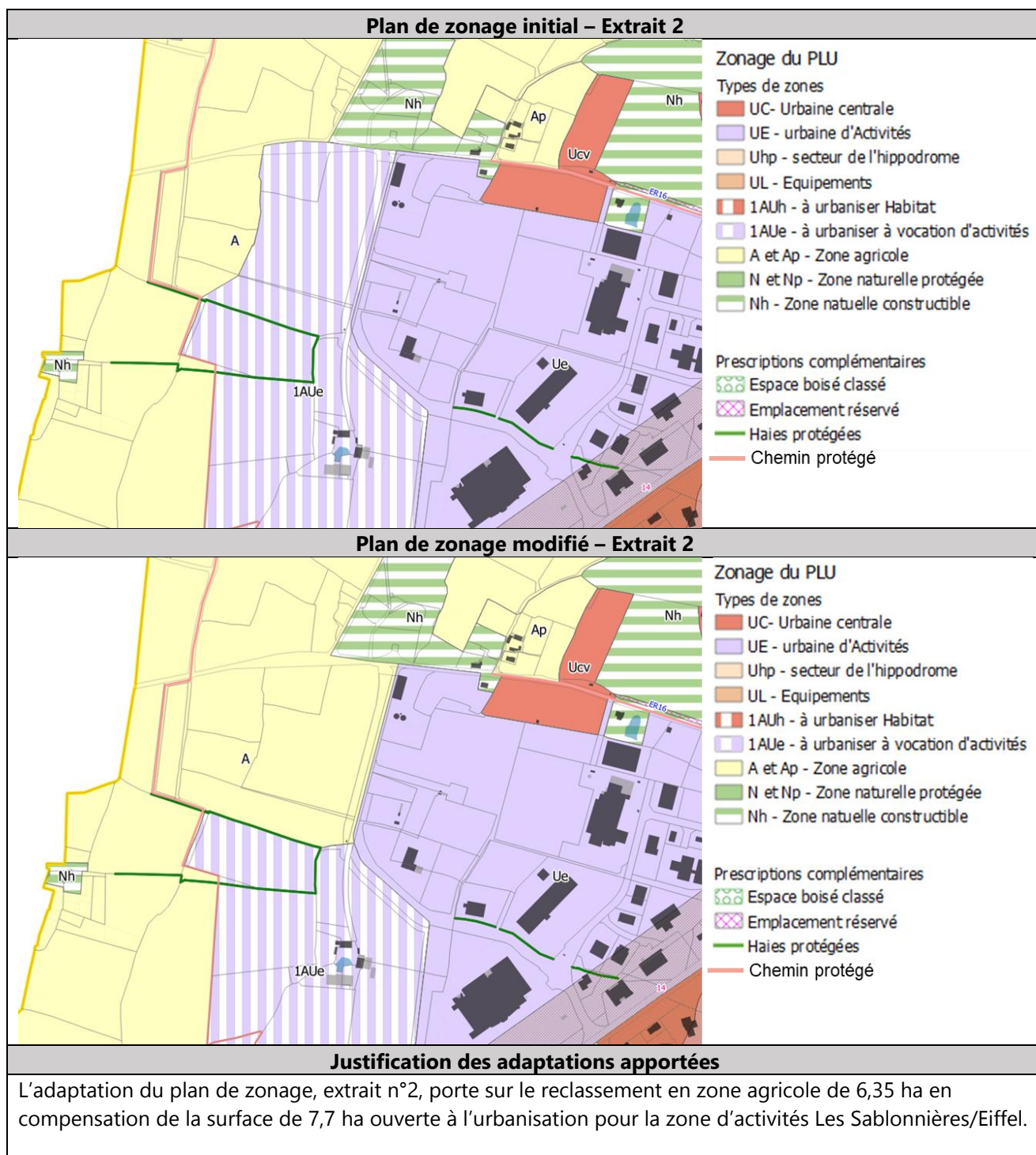
Règlement littéral initial
<p><u>Article 1AUe 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques</u></p> <p><u>Par rapport à la route départementale 771 (route de Nantes)</u> : sauf indication particulière portée sur le document graphique, toute construction doit être implantée en recul d'une distance au moins égale à 15 m par rapport à l'alignement (ou à limite d'emprise qui s'y substitue). En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, cette règle pourra ne pas s'appliquer à condition de ne pas aggraver la situation existante. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux peuvent être implantés soit à l'alignement soit en recul.</p> <p><u>Par rapport à la route départementale 111 (route de Niaffes)</u> : sauf indication particulière portée sur le document graphique, toute construction doit être implantée en recul d'une distance au moins égale à 5 m par rapport à l'alignement (ou à limite d'emprise qui s'y substitue). En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, cette règle pourra ne pas s'appliquer à condition de ne pas aggraver la situation existante. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux peuvent être implantés soit à l'alignement soit en recul.</p> <p><u>Par rapport aux autres voies (voies communales, chemins ruraux, voies piétonnes, espace vert public...)</u> : les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement (ou à la limite d'emprise) soit en recul d'une distance égale ou supérieure à 1 m.</p>
Règlement littéral modifié
<p><u>Article 1AUe 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques</u></p> <p><u>Par rapport à la route départementale 771 (route de Nantes)</u> : sauf indication particulière portée sur le document graphique, toute construction doit être implantée en recul d'une distance au moins égale à 15 m par rapport à l'alignement (ou à limite d'emprise qui s'y substitue). En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, cette règle pourra ne pas s'appliquer à condition de ne pas aggraver la situation existante. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux peuvent être implantés soit à l'alignement soit en recul.</p> <p><u>Par rapport à la route départementale 111 (route de Niaffes)</u> : sauf indication particulière portée sur le document graphique, toute construction doit être implantée en recul d'une distance au moins égale à 5 m par rapport à l'alignement (ou à limite d'emprise qui s'y substitue). En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, cette règle pourra ne pas s'appliquer à condition de ne pas aggraver la situation existante. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux peuvent être implantés soit à l'alignement soit en recul.</p> <p><u>Par rapport aux RD 25 et 229</u>: Sauf indication particulière portée sur le document graphique, toute construction doit être implantée en recul d'une distance au moins égale à 5 m par rapport à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue). Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux peuvent être implantés soit à l'alignement soit en recul.</p> <p><u>Par rapport aux autres voies (voies communales, chemins ruraux, voies piétonnes, espace vert public...)</u> : les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement (ou à la limite d'emprise) soit en recul d'une distance égale ou supérieure à 1 m.</p>
Justification des adaptations apportées
<p>L'article 6 du règlement de la zone UE est amendé pour tenir compte de la création d'une nouvelle zone 1AUe et assurer l'harmonisation de la règle d'implantation des constructions vis-à-vis des routes départementales.</p>

3 – Extraits du plan de zonage initial et modifié

Situation au plan de zonage du PLU de Craon







4- Evolution du tableau des surfaces

Zone	Caractéristiques	Surface en ha	
		Initial	Modifié
UA	Zone urbaine ancienne centrale	57,7	57,7
UB	Zone Urbaine type faubourg	14,0	14,0
UC	Zone d'extension urbaine récente	134,6	134,6
Ucv	Terrain d'accueil des gens du voyages	3,5	3,5
UE	Zone d'activités économiques	127,5	126,9
UhP	Zone urbaine de l'hippodrome	95,1	95,7
UL	Zone urbaine d'équipements et loisirs	17,4	17,4
1AUe	A urbaniser activités économiques	30,5	34,1
1AUh	A urbaniser à vocation d'habitat	25,3	25,3
NP	Zone naturelle protégée	211,0	211,0
Nh	Zone naturelle hameaux	156,9	156,9
NI	Zone naturelle loisirs	32,2	32,2
A	Zone agricole	1414,4	1410,6
Ap	Zone agricole avec prise en compte du paysage	136,3	136,3
	TOTAL	2456	2456

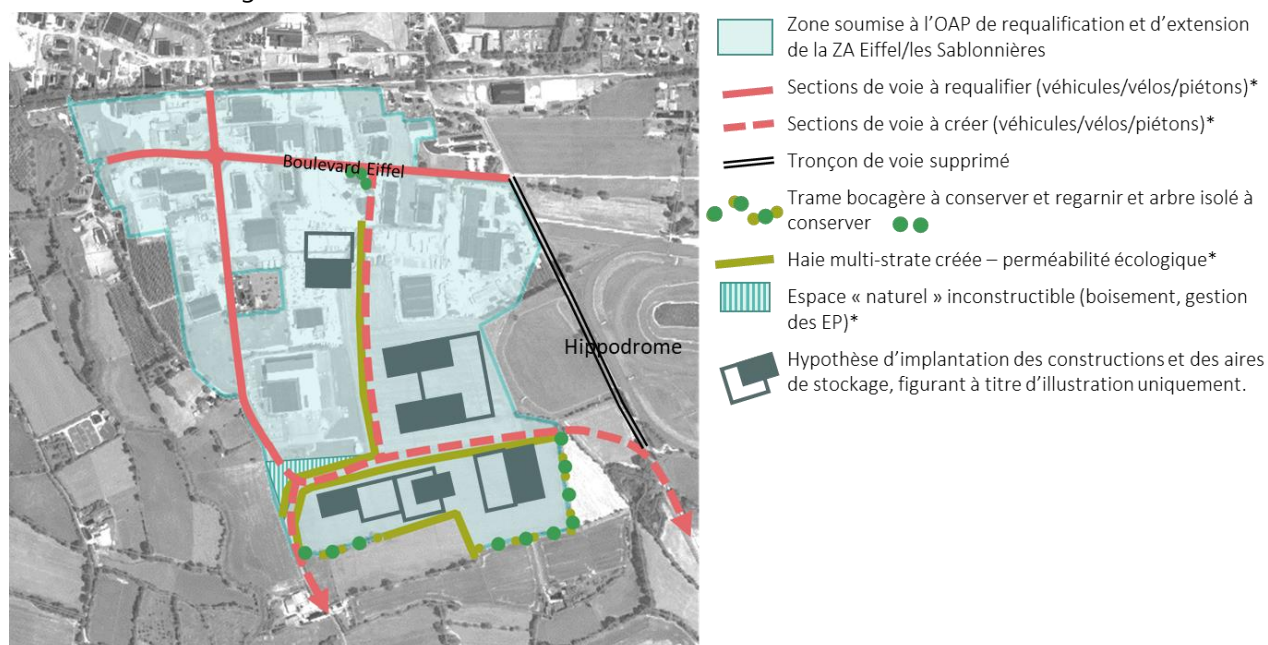
Ont aussi été intégrés en zone 1AUe les emprises des voies départementales. Cela explique le delta de 3 ha environ entre les 7,7ha ouverts à l'urbanisation pour l'extension de la ZA Les Sablonnières/Eiffel et les 6,35 ha reclassés de la zone 1AUe vers la zone agricole au niveau de la ZA Les Carries.

5- Définition d'une OAP sur la zone d'activités Eiffel / Sablonnières

Le PLU de la ville de Craon, approuvé en 2011, est doté d'orientations d'aménagement textuelles traitant de la qualité des zones urbaines à vocation principale d'habitations. La commune a choisi de compléter son document par une orientation d'aménagement et de programmation dédiée à la ZA des Sablonnières/Eiffel.

Orientation d'aménagement et de programmation ajoutée

Le schéma d'aménagement :



Voir le titre E pour plus de détails

Justifications

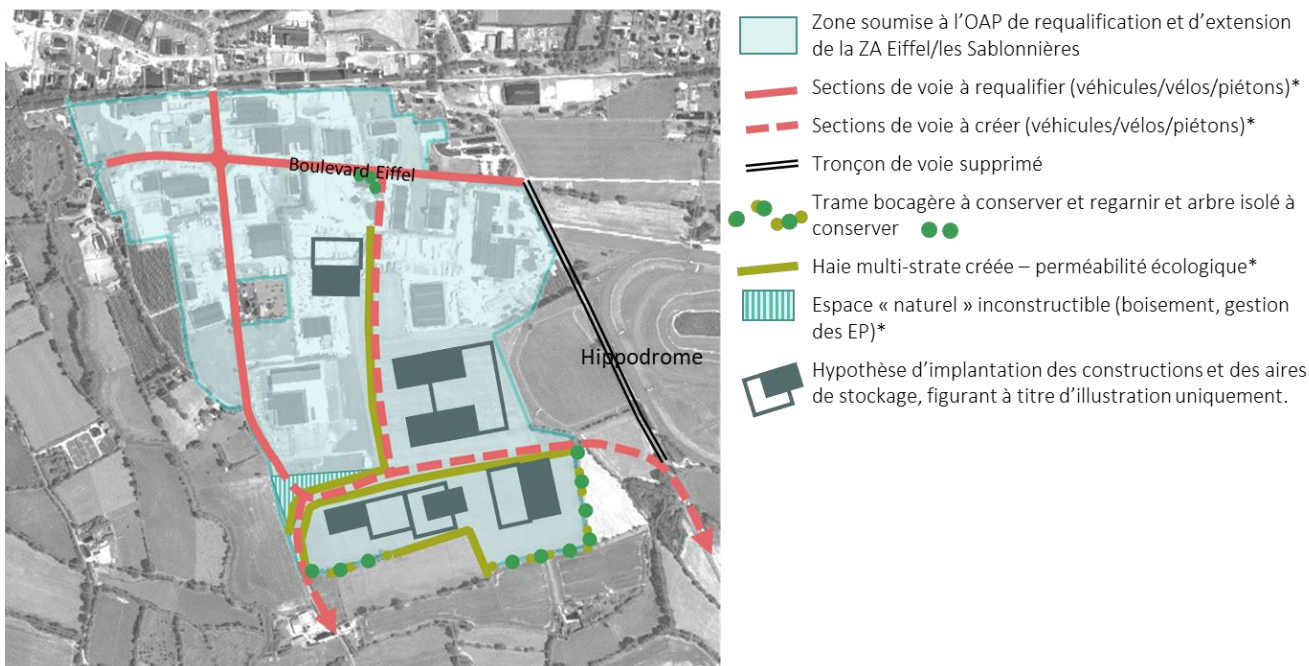
Des études de faisabilité et des réflexions étant menées sur la zone d'activités, il paraît aujourd'hui souhaitable à la collectivité d'être plus prescriptive quant à la qualité des constructions et des aménagements attendus.

Les études d'aménagement étant suffisamment abouties à ce jour, la collectivité souhaite intégrer une orientation d'aménagement dotée de prescriptions plus précises dans le but :

- D'assurer la bonne intégration paysagère des bâtiments d'envergure, des équipements et installations : ainsi, des prescriptions architecturales, complémentaires au règlement littéral du PLU, ont été définies ;
- D'améliorer la qualité paysagère et patrimoniale du site, notamment la densité de la trame bocagère ;
- De réaliser un aménagement qui ait un impact minime sur l'environnement, sur la qualité des eaux de ruissellement et sur le taux d'imperméabilisation des sols, malgré l'orientation du secteur, à vocation économique, qui nécessite l'implantation de constructions d'envergure et l'imperméabilisation des surfaces liées à l'emprise des constructions et installations.
- D'anticiper le développement des besoins d'extension à venir des entreprises, par une implantation des constructions qui permettra l'extension des bâtiments, voir la création de nouveaux bâtiments,
- D'améliorer la sécurité routière des usagers des routes départementales RD229 et RD25 et des employés, de la clientèle et de l'ensemble des usagers fragiles qui traversent la zone, par l'aménagements d'accès sécurisés au divers secteurs de la zone d'activités et par le développement de réseaux sécurisés dédiés aux mobilités douces.

C- OAP définie sur la ZA des Sablonnières/Eiffel

Le Schéma d'aménagement



*Tracé figuratif à titre indicatif

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère:

Implantation des constructions : devra être réfléchi afin d'anticiper les évolutions et les besoins d'extension à venir de l'entreprise. Un ordonnancement des polygones des bâtiments devra être prévue au projet d'aménagement futur (permis d'aménager).

Architecture : Les constructions devront présenter une harmonie d'ensemble à l'échelle de la zone. Les teintes devront être conformes au panel proposé (l'illustration du RAL est proposée à titre indicatif) ou correspondre à la teinte du bois « naturel » :



Une à deux façades pourront présenter des accroches visuelles de teintes claires voire vives, visant à marquer l'identité de l'entreprise. Chaque façade devra présenter au maximum trois teintes (hors enseigne).



Quelques exemples à titre d'illustration : bois, bardage métallique de teinte foncée, et accroches visuelles de teinte claire voire vive. Des panneaux photovoltaïques peuvent aussi trouver place dans la composition de la façade de même que des panneaux végétalisés..

La végétalisation des façades :

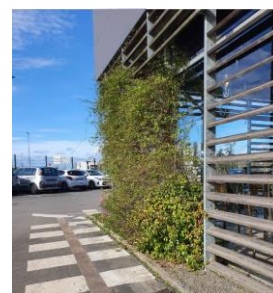
Les façades pourront, en plus des prescriptions relatives aux teintes imposées et au respect de trois teintes maximum par bâtiment (hors enseigne), être végétalisées en tout ou partie.



Façade de l'ENA - Strasbourg



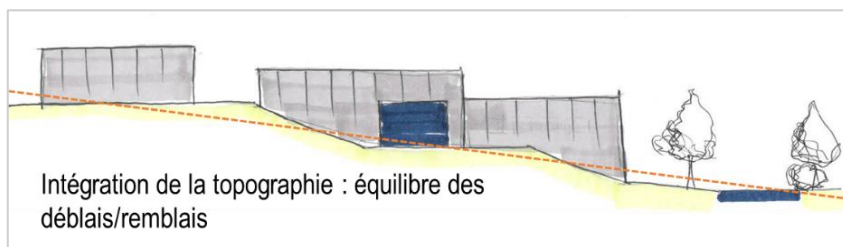
<https://www.batiproduits.com/fiche/produits/cassette-metallique-vegetalisee-velplan-p69117183.html>



Biocop/Biolune – Rennes (URBA)

Adaptation des constructions à la topographie du terrain :

Les constructions devront accompagner au mieux la pente naturelle du terrain afin de limiter les mouvements de terres et viser l'équilibre déblais – remblais.



Intégration de la topographie : équilibre des déblais/remblais

Les talus seront traités avec une pente adoucie : au minimum 3 mètre de longueur pour 1 mètre de hauteur. Les talus d'une hauteur supérieure à 1 mètre seront engazonnés ou plantés de couvre sols sur l'ensemble du talus, ces plantations comporteront aussi des végétaux bas et des arbustes en bosquet.

Les espaces techniques et aires de stockage :

ils devront trouver place en cœur de zone, en continuité du bâtiment et être dissimulés par une sorte d'enclos dont la conception générale reprendra la typologie architecturale du bâtiment ou s'harmonisera avec ce dernier.



Aire de stockage – ZA de Vitry

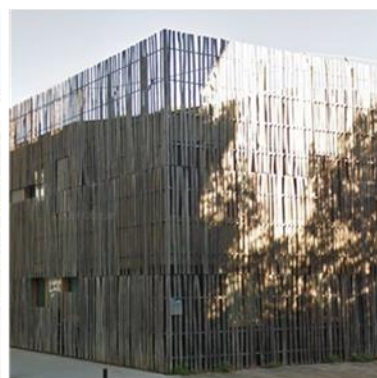
En cas d'impossibilité lié au type d'activité, l'implantation de ces espaces techniques et aires de stockage, en limite avec la RD25, la RD229 et les voies d'accès est admise à la condition :

- d'être masqués par un dispositif de dissimulation efficace, de hauteur suffisante, de type enclos dont la teinte correspondra au panel proposé pour les constructions,
- de faire l'objet d'un accompagnement paysager (plantes grimpantes, haie, bosquet...).

Ces espaces techniques et aire de stockage constituent un élément de composition de la parcelle. Quelques exemples à titre d'illustration ci-contre.



Mur + Lierre



Claustrât réalisé en ganivelle

Les enseignes : L'enseigne¹ de l'entreprise devra être installée en façade (horizontale ou verticale au mur) et ne dépassera pas le niveau de l'acrotère. Une enseigne unique par façade est admise. Les enseignes doivent être simples, bien proportionnées (pas plus de 15% par façade). L'installation en saillie du bâtiment est interdite. Les enseignes lumineuses sont interdites.



Hypothèses d'implantation d'enseigne

Le jalonnement :

Les accès majeurs depuis les RD 25 et RD229 sont prévus au schéma. Ces accès devront faire l'objet d'une attention particulière afin de souligner le caractère économique du secteur, sans le surcharger d'informations (jalonnement), à l'image de l'accès existant (vue ci-contre).



Exemple d'entrée de zone marquée par un effet de porte végétal et jalonnement simplifié

Les aires de stationnement :

les aires de stationnement des véhicules légers pourront être mutualisées entre les entreprises et rester accessibles à l'ensemble des salariés de la ZA (excepté si elles sont intégrées au bâtiment).



Dans un souci de mutualisation des usages des espaces, il pourra être implanté sur les aires de stationnement des abris pour véhicule, équipés de panneaux photovoltaïques.



Illustration : bâtiment de l'ANSES – Javené 35 – construction utilisant la topographie du terrain pour l'intégration des aires de stationnement sous les bureaux.

Dans un souci d'économie de foncier, les aires de stationnement des véhicules légers pourraient trouver place dans l'emprise du bâtiment.

80 % des aires de stationnement non couvertes dédiées au véhicules légers devra être conçu en revêtement perméable.



Exemples de matériaux perméables

Dans le cas de projets de réhabilitation des bâtiments existants, il devra être mené réflexion sur la renaturation des abords de l'entreprise, notamment par des actions de désimperméabilisation des aires de stationnement existantes.



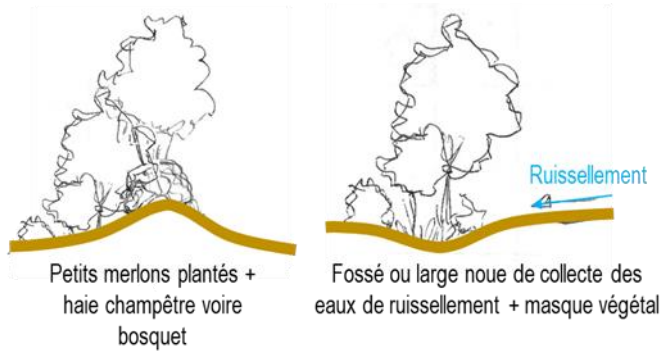
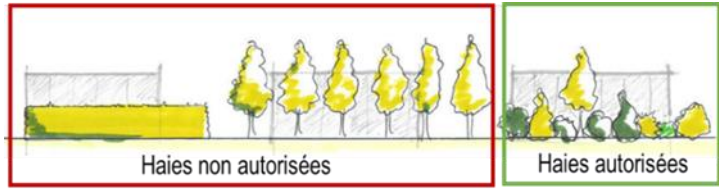
Espace désimperméabilisé lors de sa réhabilitation – Octeville-sur-Mer (76)

¹ Une enseigne commerciale est une inscription, forme ou image apposée sur un immeuble, ou située sur un terrain, portant sur une activité qui s'y exerce. Elle permet aux clients d'identifier le local d'exploitation (une boutique par exemple). Elle doit respecter certaines règles d'emplacement, de dimensions, entre autres. Son installation requiert une autorisation préalable dans certains cas.

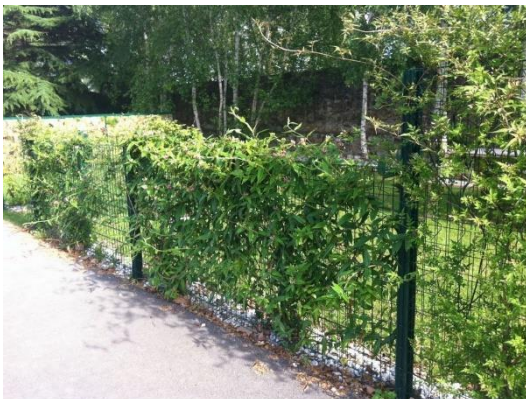
La qualité environnementale et la prévention des risques :

Paysage et patrimoine : La zone d'activités devra être mise en relation avec son environnement. Les haies et plantations existantes sont à préserver et à regarnir². De plus, une trame bocagère sera à reconstituer sur le pourtour de la zone et être composée de plantation de deux strates (arbres et arbustes).

Historiquement, le secteur étaient en partie composé de verger. Des arbres fruitiers pourront être plantés sur les espaces verts publics et des lots des entreprises. Aux grandes étendues engazonnées d'apparat, seront préférées les prairies fauchées.



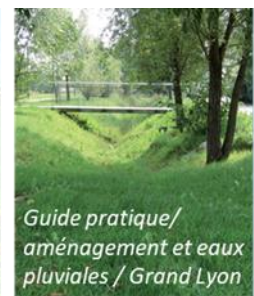
En fonction des besoins liés à l'aménagement de la zone et à la nécessité de produire des espaces dédiés à la régulation des eaux pluviales, ce filtre vert pourra être composé de fossés de collecte des eaux de ruissellement dotés ponctuellement des petits bosquets³ d'arbres de haut jet d'essences locales.



Les clôtures ne sont pas obligatoires et des dispositifs anti-intrusions peuvent être obtenues en modelant le terrain sur une limite parcellaire afin de la rendre inaccessible aux véhicules : création de talus, de fossé ou de noue. Talus, fossés et noues devront être végétalisés. La clôture devra se limiter, dans la mesure du possible, aux zones de stockage, qu'elles soient ou non contiguës au bâtiment.

Les grillages des clôtures seront sans soubassement (perméabilité écologique). Ils pourront être accompagnés de plantations composées d'essences variées et/ou des plantes grimpantes. Les haies monospécifiques sont interdites.

La gestion des eaux pluviales : Les reconnaissances menées par le bureau d'études spécialisé qui suivra les études d'aménagement des secteurs et du projet de contournement de l'hippodrome RD25/RD229, fourniront un ensemble de données permettant tout d'abord de caractériser l'état initial du site et de son environnement puis d'analyser la faisabilité des ouvrages, d'adapter leur conception et dimensionnement, et le cas échéant de définir des prescriptions pour la phase de



² Lorsque la haie présente des troués, elle sera rénovée par la réintroduction de jeunes plants et le rechargement des talus, cela permet de redonner à la haie toute ses fonctions

³ Espace planté de petits boisements ou de groupes d'arbres et arbustes, visant à fragmenter la perception des volumes des constructions.

travaux et l'exploitation future des ouvrages.

Quoi qu'il en soit, ces ouvrages, s'ils doivent être réalisés, devront être conçus de manière à s'intégrer de façon harmonieuse dans le contexte naturel environnant, et participer à l'aménagement paysager de la ZA à l'image des exemples ci-contre.



Bassin tampon paysager - Boulevard C.Cros – Ifs (14)



La production d'énergie : quel que soit le type d'équipement retenu, chaque projet de construction pourra intégrer un système de production d'énergie. Ce système de production, s'il est visible, devra participer à la qualité architectural du bâtiment.



Abris vélos photovoltaïque

Façade d'entreprise avec panneaux photovoltaïques (batirama)



L'éclairage, éclairer l'essentiel : le projet de réaménagement et d'extension de la zone devra intégrer une réflexion sur l'éclairage et sa limitation aux besoins du fonctionnement de la zone et des entreprises (adaptation des horaires d'éclairage).

Le cadre de vie au sein de la zone :

Ménager des « promenades » et des espaces de repos à trouver au sein de la zone d'activités, par la valorisation des espaces verts et des ouvrages de régulation des eaux pluviales.

Cela consiste en la réflexion d'une liaison douce en site propre et l'aménagement d'une aire de pique-nique.



Aire de repas (CAUE 44)

Les mobilités : La zone sera desservie par les RD25 et RD226.

La desserte des entreprises et équipements aux divers secteurs de la zones d'activités Eiffel/ Les Sablonnières sera assurée par des accès qui seront de préférences groupés par deux.

Le boulevard Eiffel a une largeur qui variant de 9.00 à 7.00m, il sera nécessaire d'harmoniser cette largeur qui permettra à terme la réalisation d'une liaison piétonne côté Nord de la voie (MFR et commerces) et il pourrait être réalisé un marquage de type chaucidou pour inviter les salariés de la zone à se déplacer à vélo.

Les mobilités douces : Au sein de la zone, les modes de déplacements doux seront prévus (vélo et piéton). En relation avec la proximité du centre-ville de Craon des liaisons devront être assurées entre le pôle d'emploi de la ZA et le centre-ville de Craon



Liaison piétonne

Espace partagé PL – VL – vélo où le vélo reste prioritaire (chaucidou)

D- REGLEMENT LITTERAL DE LA ZONE 1AUe

Chapitre VII - Règles applicables au secteur 1AUe

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à vocation d'activités économiques : industrielles, artisanales, commerciales... Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un **élément identifié**, en application du 7° de l'article L. 123-1, (élément bâti ou végétal, mare...) devront être précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R.421-23.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1AUe 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

- Tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux visés à l'article 1 AUe2.
- dans les parties de la zone recouvertes par la trame « plantations à réaliser » figurant au document graphique, toute occupation et utilisation du sol est interdite à l'exception des accès, des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux ainsi que des voies pour cycles et piétons.

Article 1AUe 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

Sont admises sous réserve que le projet d'aménagement :

- prenne en compte l'environnement initial du site,
- et soit étudié sur la totalité du périmètre délimité au document graphique,
- et soit compatible avec les orientations d'aménagement définies pour le secteur considéré, et sous réserve que l'aménageur réalise l'ensemble des travaux de voirie, de réseaux divers et de paysage,

1 - les opérations d'urbanisation à vocation d'activités économiques ;

2 - sont également autorisés sous réserve d'être compatibles avec la destination générale du secteur concerné et de ne pas compromettre son aménagement ultérieur :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les aires de stationnement ouvertes au public,
- les affouillements et exhaussements du sol liés aux travaux de voirie, d'ouvrages hydrauliques, de construction, de fouilles archéologiques ou à l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

- Rappel : à l'intérieur des zones de **nuisances sonores** figurées au plan des contraintes, les constructions sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues aux articles L.571-1 et suivants du code de l'environnement.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article 1AUe 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

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.

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale au document graphique ("chemin piétonnier existant à conserver") sont à conserver.

Les principes d'accès figurant au document graphique devront être respectés.

Article 1AUe 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable

Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable dans les conditions prévues par le gestionnaire du réseau.

Électricité

Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité. Les branchements privés seront obligatoirement enterrés

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public dans les conditions prévues par le gestionnaire du réseau. En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place et permettant le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation, conformément à la réglementation en vigueur. Le déversement des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Eaux pluviales

L'écoulement des eaux pluviales doit être assuré vers le réseau collecteur prévu à cet effet ou par tout autre dispositif approprié. Le ruissellement hors de la propriété des eaux pluviales issues des toitures et des surfaces imperméabilisées doit être limité.

Des dispositifs de récupération d'eaux pluviales seront imposés sur l'emprise de chaque opération. Les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues...).

Article 1AUe 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

Article 1AUe 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Par rapport à la route départementale 771 (route de Nantes) : sauf indication particulière portée sur le document graphique, toute construction doit être implantée en recul d'une distance au moins égale à 15 m par rapport à l'alignement (ou à limite d'emprise qui s'y substitue). En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, cette règle pourra ne pas s'appliquer à condition de ne pas aggraver la situation existante. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux peuvent être implantés soit à l'alignement soit en recul.

Par rapport à la route départementale 111 (route de Niaffles) : sauf indication particulière portée sur le document graphique, toute construction doit être implantée en recul d'une distance au moins égale à 5 m par rapport à l'alignement (ou à limite d'emprise qui s'y substitue). En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, cette règle pourra ne pas s'appliquer à condition de ne pas aggraver la situation existante. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux peuvent être implantés soit à l'alignement soit en recul.

Par rapport aux RD 25 et 229 : Sauf indication particulière portée sur le document graphique, toute construction doit être implantée en recul d'une distance au moins égale à 5 m par rapport à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue). Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux peuvent être implantés soit à l'alignement soit en recul.

Par rapport aux autres voies (voies communales, chemins ruraux, voies piétonnes, espace vert public...): les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement (ou à la limite d'emprise) soit en recul d'une distance égale ou supérieure à 1 m.

Article 1AUe 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit sur une ou plusieurs limites soit en retrait égal ou supérieur à 2 m.

Article 1AUe 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article 1AUe 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des diverses constructions et installations ne peut excéder 70 % de la superficie de l'îlot de propriété. Cette règle pourra ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 1AUe 10 Hauteur maximale des constructions

Il n'est pas fixé de hauteur absolue, excepté le long de la Rd 771 (route de Nantes) où les constructions implantées dans la bande comprise de 60 m comptés par rapport à l'axe de la chaussée ne pourront pas excéder 7 m à l'égout du toit et 11 m au faîtage.

Article 1AUe 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Prescriptions générales

Le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions, leurs annexes et extensions, les aménagements, les clôtures doivent être adaptés au relief du terrain.

Si les activités exercées dans ces constructions sont de nature à engendrer une gêne pour le voisinage, des dispositions constructives devront être prises pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec ce voisinage.

Les vues directes de l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt, de manœuvre, de stationnement doivent être filtrées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

De part et d'autre des axes visuels, perspectives sur le château de Craon, la qualité architecturale et paysagère sera particulièrement soignée.

Parties de la zone concernées par la servitude Zppaup

Seules s'appliquent les règles édictées par la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ; ces règles concernent notamment le bâti et les clôtures. Par délibération du conseil municipal du 6 juillet 2010, les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Parties de la zone non concernées par la servitude Zppaup

Toitures et pentes

Les pentes seront déterminées en fonction de la conception architecturale du bâtiment et des matériaux utilisés. Les toitures terrasses sont autorisées.

Couverture

La couverture des constructions sera déterminée en fonction de la conception architecturale du bâtiment. Les matériaux innovants sont acceptés à condition de bien s'intégrer dans

l'environnement immédiat. La tôle ondulée est interdite. En cas de restauration partielle d'un bâtiment existant, il peut être toléré un matériau de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place.

Aspect des façades, ouvertures

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris celles des annexes accolées ou proches de la construction principale. Les couleurs des façades doivent s'adapter au bâti environnant et au paysage. Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

Clôtures

Par délibération du conseil municipal du 6 juillet 2010, les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Le long des voies ouvertes à la circulation (routes, rues, sentes piétonnes...), les seules clôtures autorisées sont :

- une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage,
- une lisse horizontale,
- un talus planté d'essences locales.

Article 1AUe 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Véhicules automobiles

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et des voies de desserte interne aux établissements.

Pour les constructions **recevant du public**, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher hors-œuvre nette avec un minimum de 5 places de stationnement.

Pour les constructions à **usage industriel**, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 200 m² de surface de plancher hors-œuvre nette avec un minimum de 5 places de stationnement.

Pour les constructions à **usage d'entrepôt**, il est exigé 1 place de stationnement pour un véhicule léger par tranche de 500 m² de surface de plancher hors-œuvre nette avec un minimum de 5 places de stationnement.

Pour les autres constructions à **usage d'activité**, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface hors-œuvre brute ; il devra être réalisé au moins 5 places de stationnement.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle fixée pour les constructions auxquelles ils sont le plus directement assimilables, en fonction de leur capacité d'accueil ; il devra y être réalisé au moins 5 places de stationnement.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs : article non réglementé.

Vélos

Le stationnement des vélos doit être réalisé en dehors des voies publiques ; la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 1,5 m² minimum.

Activités : 1 place de stationnement par tranche de 150 m² de surface hors œuvre nette.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : les normes doivent être appréciées en fonction de l'importance et de la nature du projet.

Article 1AUe 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

Haies le long des voies ouvertes à la circulation (y compris les voies piétonnes) et plantations à réaliser :

Les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès

(*Cupressus*), ... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*).

Éléments végétaux identifiés au titre de la loi paysage (article L. 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme) **figurant au document graphique**

Leur arrachage partiel ou total pourra être interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant l'esprit du lieu.

Espaces plantés

Au moins 15% de la superficie du terrain seront traités en espace planté et engazonné de pleine terre.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 1AUe 14 Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé

E- EXTRAITS DU PLAN DE ZONAGE MODIFIE