

Requalification et extension de la ZAE Eiffel : engagement de la procédure d'expropriation



Annexe 1

NOTE EXPLICATIVE DE SYNTHÈSE AU PROJET DE DELIBERATION

1. CONTEXTE ET OBJET DU PROJET

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

Les entreprises implantées dans la Zone d'activité économique située au Sud de Craon, dite Eiffel, ont fait valoir une insuffisance des aires stationnement, une nécessité de requalifier les aspects paysagers en bord de voie, l'existence de problèmes de sécurité le long de la RD 229 notamment lors du retournement de certains poids-lourds et pour la circulation des piétons et des vélos en bord de route.

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

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

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

2. DESCRIPTION DES PRINCIPAUX OUVRAGES PREVISIONNELS

Dans sa version décrite dans l'étude d'impact, le projet de requalification et d'extension de la zone d'activités économiques Eiffel sise boulevard Eiffel à Craon nécessite la réalisation de plusieurs travaux et ouvrages sous maîtrise d'ouvrage publique :

- l'aménagement d'un linéaire routier de 1 870 mètres sur une surface de 54 180 m², avec la création de circulations douces et d'aménagements paysagers ;
- la viabilisation d'une zone d'activité de 7,7 hectares ;

et, sous maîtrise d'ouvrage privée :

- l'extension de la piste de l'hippodrome de Craon par l'augmentation du tournant ouest de la poste pour être conforme aux préconisations de France Galop;

Le périmètre du projet est délimité dans le plan annexé [**Annexe 2**].

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

Le projet a déjà fait l'objet d'une étude d'impact extrêmement détaillée qui a été soumise à l'avis de l'autorité environnementale (MRAe).

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

La déclaration de projet a ensuite pris en considération l'étude d'impact et l'avis précité.

Le projet a ensuite été soumis à une première enquête publique, portant sur les incidences environnementales du projet et sur la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, qui s'est déroulée du 24 février 2023 au 27 mars 2023. Le commissaire enquêteur a émis un avis favorable au projet, sans recommandation ni réserve.

4. DECLARATION D'INTERÊT GENERAL

Par n° 2023-06/64 en date du 12 juin 2023, le projet a été reconnu d'intérêt général par le conseil communautaire pour les raisons suivantes notamment :

- **En matière de développement de l'activité économique** en permettant le désenclavement de terrain et une optimisation des surfaces classées en zone d'activités économiques. A cette occasion, la requalification de la ZA des Sablonnières/Eiffel participera à la valorisation de la zone existante et sa redynamisation.
- **En matière de sécurisation des usagers** : la réalisation de la voie de contournement des RD25 et RD229 permettra la sécurisation du trafic routier sur les routes départementales et la requalification du boulevard Gustave Eiffel en un boulevard de desserte de la zone d'activités pourrait à terme favoriser le recours aux mobilités douces par la définition d'une piste cyclable et de liaisons piétonnes.
- **En matière lutte contre l'insalubrité** : la zone d'activités est actuellement peu qualitative. La requalification de la zone conduira aussi à une harmonisation des constructions et de leurs abords pour améliorer la perception de la zone et son intégration dans le grand paysage.
- **En matière de projet urbain** : l'objectif du tracé de la voirie est d'optimiser l'utilisation des surfaces urbaines et ouvertes à l'urbanisation.
- **En matière de préservation de l'environnement** : définition des objectifs en matière de reconstruction de la trame bocagère et de préservation du patrimoine naturel existant à « enjeux forts ».

5. RAMASSAGE FONCIER ET DIFFICULTES DES NEGOCIATIONS

Sur l'ensemble des terrains dont la maîtrise est nécessaire pour la réalisation du projet, les maîtres d'ouvrage publics ont acquis la propriété ou sont titulaire de droits à hauteur d'environ 85 %.

Dans le périmètre du projet, il reste cependant à acquérir, par voie amiable ou par voie forcée, plusieurs terrains dont les références cadastrales sont identifiées dans le tableau annexé à la présente note [**Annexe 3**].

De nombreuses tentatives de négociation ont eu lieu, depuis mars 2022 jusqu'à ce jour, mais elles n'ont pas permis d'aboutir (2 réunions ont été organisées en présence des conseils du propriétaire, de nombreux échanges de courriels et des échanges téléphoniques avec le représentant du propriétaire).

Pour cette raison, la Communauté de communes doit engager une procédure d'expropriation permettant l'acquisition de ces terrains par voie forcée.