



PREFET DE LA REGION PAYS DE LA LOIRE

Direction régionale de l'environnement,  
de l'aménagement et du logement des Pays de la Loire

Nantes, le 23 SEP. 2015

**AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE  
sur le permis d'aménager relatif à la création d'un lotissement d'activités  
au lieu-dit "Les Noës"  
sur le territoire de la commune de Spay**

**Département de la Sarthe**

L'avis qui suit a été établi en application de l'article L 122-1 du code de l'environnement. Selon l'article R122-1-1 du même code, l'autorité administrative compétente pour ce projet est le préfet de région, qui s'appuie pour préparer son avis sur les services de la DREAL.

L'autorité environnementale a été saisie du dossier de demande de permis d'aménager pour la création d'un lotissement d'activités au lieu-dit "Les Noës" sur la commune de Spay, déposé par la Communauté de Communes du Val de Sarthe. En effet, l'autorité environnementale après un examen au cas par cas au titre de l'évaluation environnementale, a, par décision en date du 22 janvier 2014, confirmée après recours gracieux, décidé de soumettre ce projet à une étude d'impact, en raison de l'insuffisance des justifications notamment quant à la consommation d'espace agricole au regard des besoins.

L'avis porte sur la qualité du dossier de demande déposé au titre de la procédure d'urbanisme, en particulier l'étude d'impact et sur la prise en compte de l'environnement dans le projet. Il ne préjuge pas de la décision finale et ni des éventuelles prescriptions environnementales associées à une autorisation qui seront apportées ultérieurement.

### **1 – Présentation du projet**

La communauté de communes du Val de Sarthe envisage la création d'un nouvel espace économique communautaire sur la commune de Spay : le parc d'activités des Noës, situé en entrée nord de ville.

Le projet porte sur 7 hectares en secteur AUZ2a du PLU de Spay qui permet d'accueillir dans cette zone des activités artisanales, tertiaires et commerciales, sous réserve de réaliser un schéma d'aménagement défini à partir d'une étude d'ensemble. Une orientation d'aménagement et de programmation du PLU décrit les modalités d'intégration paysagère et environnementale avec lesquelles l'étude d'ensemble se doit d'être compatible.

Le projet comprend la réalisation de 18 lots, dont la superficie a été établie sur la base d'une programmation différenciant les produits :

- des locaux à aménager dans un équipement de type pépinière d'entreprises pour des activités de services en bureaux avec mutualisation d'équipement et de locaux en entrée nord de la zone ;
- un village d'entreprises de 3 îlots disposés de part et d'autre de l'entrée nord de la zone pour l'accueil d'activités en location, avec des ateliers de l'ordre de 200 à 300 m<sup>2</sup> sur des îlots de 2.482 à 3.007 m<sup>2</sup>, avec un stationnement sur espace public de 9 places ;
- 14 lots libres destinés à l'accueil d'entreprises artisanales dont un situé au nord-est de la zone dévolu à l'accueil d'un équipement hôtelier/restaurant. La superficie des lots varie de 1.860 à 3.270 m<sup>2</sup> ;
- une aire de covoiturage de 35 places en entrée nord du parc d'activités ;
- l'aménagement de liaisons douces et d'espaces végétalisés (espaces verts et bassins paysagers de rétention) sur environ 21.000 m<sup>2</sup>.

Le dossier met par ailleurs en avant que le parti d'aménagement retenu sera articulé autour d'une Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU) qui consistera à créer un parc d'activités dont les tracés s'inscrivent dans la continuité du tissu urbain de Spay, en offrant une nouvelle entrée de bourg par la création d'un giratoire permettant de marquer clairement le seuil de l'entrée dans l'agglomération. L'accès au centre bourg est modifié, rendu plus fluide et est requalifié par l'aménagement d'une pénétrante (diminution de sa largeur) bénéficiant d'accompagnements paysagers et la création de liaisons douces le long de son tracé.

Par ailleurs, une voie reliera également la zone d'activités communale de la Vêquerie existante au nouveau parc d'activités, pour que les aménagements soient mutualisés et pour désenclaver cette zone.

## **2 – Les principaux enjeux identifiés par l'autorité environnementale**

Le projet ne se situe pas dans une zone inventoriée ou protégée au titre du patrimoine naturel ou paysager. Les terrains concernés par ce dernier sont des espaces agricoles cultivés.

Ainsi, les enjeux identifiés par l'autorité environnementale concernent essentiellement les problématiques de consommation d'espace et de prise en compte du paysage, des milieux naturels, de la ressource en eau et de l'environnement humain (accessibilité, déplacements, bruit).

## **3 – Qualité du dossier et prise en compte de l'environnement**

### **3-1 Justification du projet, choix du site :**

Suite aux points de vigilance soulevés par l'autorité environnementale dans le cadre de l'examen au cas par cas du projet, le dossier s'attache particulièrement à justifier les besoins d'ouverture de nouvelles surfaces à l'urbanisation pour les activités économiques. Il met ainsi en avant que ce projet de zone d'activités communautaire s'inscrit en réponse à un besoin exprimé et en complémentarité avec les zones existantes.

Le dossier dresse ainsi un bilan des terrains encore disponibles au sein des 3 autres zones d'activités économiques présentes sur le territoire communautaire : la zone d'activités des Clottées à Voivres-lès-le-Mans, la zone d'activités Actival, attenante, sur laquelle une parcelle d'1,1 ha non divisible, reste à commercialiser, et la zone d'activités du Val de l'Aune à Roëzé-sur-Sarthe sur laquelle ce sont 3,4 ha qui restent à commercialiser, avec des parcelles de grande taille, s'échelonnant entre 3.000 et 16.500 m<sup>2</sup>.

Malgré cette offre encore disponible, il est souligné que la taille de ces parcelles ne permet pas de répondre à la demande d'entreprises artisanales modestes, et qu'une enquête auprès des agences immobilières spécialisées menée par Sarthe Développement et les communautés de communes limitrophes a montré un déficit de l'offre foncière et immobilière destinée aux artisans et aux TPE/PME sur la première couronne de l'agglomération mancelle. C'est pourquoi l'étude d'impact conclut que l'aménagement du parc d'activités des Noës n'a pas pour objectif de concurrencer les zones d'activités immédiates (notamment la zone du Monné sur la commune d'Allonnes, destinée à accueillir des entreprises sur des parcelles importantes), mais bien de se démarquer de l'existant afin de garantir son succès commercial et qu'elle répond à un véritable besoin.

Le plan local d'urbanisme de Spay, actuellement en vigueur, identifie ce secteur comme étant ouvert à des activités artisanales, tertiaires et commerciales, sous réserve de réaliser un schéma d'aménagement défini à partir d'une étude d'ensemble. L'orientation d'aménagement définie sur le secteur des Noës a été prise en compte dans la conception du projet. Le SCoT du Pays de la Vallée de la Sarthe étant en cours d'élaboration, l'analyse de la compatibilité du projet avec ce dernier n'a pu être menée.

Au final, le dossier conclut que le site des Noës s'avère stratégique au regard de l'ensemble du territoire de la communauté de communes et de sa situation à proximité immédiate de deux infrastructures majeures de l'agglomération du Mans (RD 323 et RD 326).

Le dossier expose par ailleurs, en chapitre 6, les réflexions et notamment les 3 différents scénarios d'aménagement envisagés avant de parvenir au parti d'aménagement retenu (et rappelé supra).

### 3-2 Analyse de l'état initial du site retenu, effets du projet et mesures envisagées :

Le projet se situe en dehors des zones d'inventaires ou de protection au titre du patrimoine naturel ou paysager.

L'étude d'impact, conclut à juste titre, à l'absence d'incidences sur le site Natura 2000 "Vallée du Narais, forêt de Bercé et ruisseau du Dinan" (site d'importance communautaire). Ce dernier est éloigné de près de 16 kilomètres du site du projet.

L'état initial s'avère de bonne qualité. L'expertise environnementale réalisée a mis en évidence, après plusieurs campagnes d'investigations de terrain menées entre novembre 2012 et juillet 2014 les enjeux écologiques en présence sur la zone d'étude.

Concernant les habitats et la flore, l'occupation du sol étant constituée par de grandes parcelles cultivées, il n'a pas été observé d'espèce végétale protégée lors des investigations de terrain menées sur site. Le dossier conclut au final que ce dernier est caractérisé par des milieux anthropiques et naturel "banals". Il n'a par ailleurs pas été relevé de zone humide.

Les inventaires faunistiques réalisés ont permis de conclure que l'intérêt faunistique du site repose essentiellement sur son potentiel entomologique et ornithologique lié à la présence d'habitats favorables, mais que les espèces observées sont relativement peu nombreuses et restent globalement communes et sans intérêt écologique particulier, malgré les statuts de protection de certaines espèces d'oiseaux.

Un tableau (cf. tableau 31) retrace l'estimation des coûts des mesures environnementales, soit 450.000 € (assainissement des eaux usées et eaux pluviales du site, aménagement paysagers, mesures de suivi de chantier et deux ans après les travaux). Comme le souligne d'ailleurs le dossier, une partie de ces mesures, notamment les coûts relatifs à l'assainissement, relèvent d'une obligation réglementaire, à ce titre elles ne peuvent être considérées comme des mesures correctrices ou compensatoires. Il est toutefois considéré qu'il s'agit de mesures de suppression et de réduction d'impact.

Les eaux usées du projet seront reliées au réseau d'assainissement de la commune de Spay. L'estimation portée au dossier quant à la quantité rejetée est de l'ordre d'environ 100 EH (Equivalents Habitants). Les capacités de la station d'épuration apparaissent suffisantes pour absorber les flux envisagés.

La gestion des eaux pluviales du projet se fera selon deux bassins versants urbanisés (BV1 et BV2). Le projet technique prévoit en effet un réseau de collecte séparatif des eaux pluviales propres à chaque bassin versant, acheminant les eaux pluviales dans des ouvrages de rétention propre à chaque bassin versant. Les rejets d'eaux pluviales auront pour exutoire le réseau d'eau pluvial communal de Spay, au niveau de l'antenne "rue d'Allonnes" pour le BV 1 et de l'antenne "rue des carrières" pour le BV 2. Les débits de fuite ne devraient pas avoir d'incidences significatives sur le fonctionnement de ces deux antennes.

Au niveau paysager, le site se situant en entrée de ville, son intégration paysagère apparaît donc prégnante. Le dossier s'attache à démontrer que le parti d'aménagement retenu est basé sur l'intégration architecturale, urbaine et paysagère du projet en tenant compte de l'effet vitrine lié au choix du site, tout en visant une couture urbaine pour assurer une cohérence avec le tissu urbain présent. Il retrace les grandes orientations proposées : recherche d'une unicité d'aspect et des matériaux, volumes simples au traitement homogène, maîtrise de la signalétique et de l'éclairage, bandes plantées le long des voiries, noues et alignements d'arbres, végétalisation des ouvrages de traitement des eaux pluviales.

L'accroissement du trafic automobile sur les voiries permettant la desserte du parc d'activités est analysé comme le principal facteur de nuisances sonores, puisque le trafic induit par le projet viendra s'ajouter au trafic actuel des voies les plus proches, à savoir la RD 51 et la rue d'Allonnes. Toutefois, l'augmentation du niveau d'exposition des habitations au bruit routier est qualifiée de modérée et aucun dépassement des valeurs maximales admissibles n'est attendu.

Le dossier intègre une succincte analyse des effets cumulés avec d'autres projets connus. Aucun projet n'est référencé sur le territoire de Spay. Les projets les plus proches, situés sur les communes d'Allonnes et de Fillé-sur-Sarthe n'interfèrent pas avec le permis d'aménager.

### 3-3 Lisibilité pour le public :

Le résumé non technique permet d'avoir une vision d'ensemble de l'état initial de l'environnement du site concerné, des effets attendus et des mesures envisagées. Il est aisément accessible pour le grand public.

La méthode retenue, mais également les difficultés rencontrées pour évaluer les impacts du projet, sont détaillées en partie 10. Sont notamment mises en avant les difficultés liées à la réalisation de l'évaluation du projet alors que toutes ses caractéristiques ne sont pas encore déterminées exactement.

Les auteurs de l'étude, ainsi que leur(s) champ(s) de compétence sont cités en dernière partie.

#### **4 – Conclusion**

Le projet d'aménagement du parc d'activités des Noës s'inscrit en entrée d'agglomération de Spay, dans un secteur destiné au PLU à l'accueil d'activités, sur un espace où les enjeux liés au milieu naturel s'avèrent modérés.

Le projet s'avère consommateur d'espaces agricoles dans un contexte d'une dynamique économique ralentie et en présence de terrains encore disponibles dans les zones d'activités existantes. L'étude d'impact, de bonne tenue, précise des mesures de réduction d'impact dans l'ensemble pertinentes en rapport avec les enjeux en présence, et les restitue dans un dossier lisible et clair pour le grand public.

Christophe FROULAUX

