

Communauté de communes du Val de Sarthe
27 rue du 11 novembre – BP 26
72210 La Suze sur Sarthe
02 43 83 51 12



PARC D'ACTIVITÉS DES NOËS

RECOURS ADMINISTRATIF PRÉALABLE A LA RÉALISATION D'UNE ÉTUDE D'IMPACT

1 – Objet du recours

Par arrêté notifié le 23 janvier 2014, le Préfet de Région Pays de la Loire a soumis à étude d'impact, dont le contenu est défini à l'article R.122-5 du code de l'environnement, le projet d'aménagement d'un Parc d'Activités au lieu dit Les Noës sur la Commune de Spay (72).

Il considère que le besoin d'ouvrir une nouvelle zone d'activités sur la Commune de Spay n'est pas suffisamment justifié notamment quant à la consommation d'espace agricole envisagée au regard du besoin.

Par ailleurs, il est fait mention de l'absence de données sur l'impact du projet au niveau de la station d'épuration de la Commune.

L'objet de ce recours est d'apporter des précisions sur ces éléments et de démontrer que ce projet peut être dispensé d'étude d'impact. Il sera notamment démontré que cette zone doit répondre à un besoin exprimé, en complémentarité avec les autres zones existantes. Par ailleurs, le projet d'aménagement est mené conjointement avec la Commune de Spay. Il s'agit d'une véritable opération d'urbanisme permettant de requalifier l'entrée de la Commune dont le paysage est aujourd'hui dégradé (zone de stockage de matériaux, bâtiments logistiques). Enfin, il s'agit d'un projet qui se veut exemplaire au niveau environnemental tant dans sa conception que dans son fonctionnement. C'est pourquoi la collectivité a fait le choix d'accompagner la démarche d'aménagement d'une Approche Environnementale de l'Urbanisme.

2- Le projet

2.1 Le contexte

Le projet consiste à aménager un parc d'activités à vocation artisanale et tertiaire sur la Commune de Spay.

La Communauté de communes du Val de Sarthe regroupe 15 Communes totalisant près de 27 000 habitants. Elle est située au Sud Ouest de l'agglomération du Mans et est constituée à la fois par des Communes périurbaines et des Communes rurales. Elle bénéficie d'axes routiers structurants et est desservie par deux gares (La Suze sur Sarthe et Voivres les Le Mans).

Le tissu économique de la Communauté de communes du Val de Sarthe est en pleine mutation. Historiquement, les activités économiques étaient principalement concentrées sur les Communes de La Suze sur Sarthe et Rozé sur Sarthe, ainsi que sur la Commune de Spay, cette dernière ayant adhéré à la Communauté de communes en 2011. Plus de 550 entreprises sont implantées sur la Communauté, représentant environ 4 500 emplois (1 400 emplois sur la seule Commune de Spay, concernée par ce projet).

La Communauté de communes du Val de Sarthe est marquée par un solde des mobilités professionnelles négatif. Ainsi, on dénombre 2 915 flux entrants pour 6 549 flux sortants principalement à destination de Le Mans Métropole (Insee RP 2010).

L'industrie et notamment l'industrie automobile était le premier employeur du territoire au début des années 2000. Depuis, le nombre d'emplois industriels (notamment sur la Commune de La Suze sur Sarthe) n'a cessé de diminuer. La Communauté de communes a été fortement impactée par la mise en place de Plans de Sauvegarde de l'Emploi aboutissant à la suppression de près de 350 emplois industriels depuis 2009. Cette baisse est compensée en partie par la création d'emplois

dans les activités logistiques, de commerces ou de services, grâce notamment à l'implantation de nouvelles entreprises sur les zones d'activités intercommunales et communales.

Ainsi, la Communauté de communes a aménagé trois zones d'activités complémentaires :

- La **Zone d'Activités des Clottées** (créée en 1998), sur la Commune de Voivres lès Le Mans, est aujourd'hui complète. Elle accueille à la fois des entreprises artisanales, de services, des PME, et des entrepôts logistiques. Elle vient de faire l'objet d'une requalification et compte environ 100 emplois.

- La **Zone d'Activités Actival**, attenante, a été aménagée en 2010. Elle accueille une entreprise de messagerie (110 emplois).

Une entreprise (charpentes métalliques et bardage) vient d'acquérir une parcelle de 11 861 m² pour y construire un atelier. Il reste donc une parcelle de 1,1 ha à commercialiser. Cette zone située à proximité d'un échangeur autoroutier a vocation à accueillir des projets d'envergure (industrie, logistique) ayant un besoin de foncier important. La parcelle restante est non divisible.

- La **Zone d'Activités du Val de l'Aune** sur la Commune de Rozé sur Sarthe, aménagée en 2008, a vocation à accueillir des activités artisanales, des PME ou des sociétés de service. Huit entreprises sont présentes sur la zone totalisant plus de 35 emplois. Une parcelle de 2000 m² est est cours de commercialisation (compromis de vente signé). Il reste donc sur cette zone 3,4 ha à commercialiser (les terrains situés en fond de zone n'étant plus commercialisables car situés en zone humide). La taille des parcelles restantes s'échelonne entre 3 000 et 16 500 m². La superficie des parcelles y étant relativement importante, cette zone ne permet pas de répondre à la demande d'entreprises artisanales modestes.

LES ZONES D'ACTIVITÉS COMMUNAUTAIRES

Nom	Communes	Début commercialisation.	Surface totale (Comprend voire et espaces verts)	Surface occupée, réservée ou vendue au 28/02/2014	Surf. Dispo. Imméd. viabilisée	Surf. Dispo. à moyen terme (foncier acheté et/ou non viabilisé)	Vocation principale : commerciale, tertiaire (bur.), artisanat - services à la personne, industrie et logistique, autre	Statut zone : complète, en cours de commercialisation, en renouvel., en projet	Nb d'emplois (fourchette : <50, 100- 250, 250- 500, 500- 1000, > 1000)	Remarques
ZA Les Clottées	Voivres lès Le Mans	1998	7,91 ha	7,07 ha	0	0	Industrielle, logistique	Complète	50-100	
ZA Actival	Voivres lès Le Mans	2008	7,49 ha	5,11 ha	1,17 ha	0	Industrielle, logistique	En cours de commercialisation	100-250	
ZA Val de l'Aune	Rozé sur Sarthe	2008	7,7 ha	1,65 ha	3,46 ha	0	Artisanale, PME, services	En cours de commercialisation	<50	

LES ZONES D'ACTIVITÉS COMMUNALES (Hors Spay)

Nom	Communes	Début commercialisation	Surface totale (Comprend voirie et espaces verts)	Surface occupée, réservée ou vendue au 28/02/2014	Surf. Dispo. Imédiat. viabilisée	Surf. Dispo. à moyen terme (foncier acheté non viabilisé)	Vocation principale : commerciale, tertiaire (bur.), artisanat - services à la personne, industrie et logistique, autre	Statut zone : complète, en cours de commercialisation, en renouvel., en projet	Nb d'emplois (fourchette : <50, 100-250, 250-500, 500-1000, > 1000)	Remarques
ZA communale Les Randonnays	Voivres les Le Mans	1995	8,01 ha (environ)	7,5 ha	0	0	Logistique, artisanale	complète	<50	
ZA communale du Roussard	Louplande	?	3,66 ha	3,04 ha	0	0	Artisanale	Complète	<50	
ZA communale des Trunetères (Super U)	La Suze sur Sarthe	1998	12 ha environ	10 ha environ	0	0	Commerciale, tertiaire	Complète	250-500	
ZA communale les Trunetères II	La Suze sur Sarthe	2014	4 ha environ	2,64 ha environ	0	3 ha	Commerciale, tertiaire	En projet		Recrutement d'un aménageur en cours
ZI communale du Pré sec (Valéo + Brose+Atlan)	La Suze sur Sarthe	?	13,6 ha	13,6 ha	0		Industrie	Complète	500-1000	
ZI de la Maison Neuve	La Suze sur Sarthe	?	3,45 ha	3,12 ha	0	0	Artisanale	Complète	50-100	
ZI communale de Beaufeu	Roëzé sur Sarthe	1990	10 ha environ	9 ha environ	0	0	Industrielle, artisanale	Complète	250-500	
ZA communale de la Bodinière	Roëzé sur Sarthe	1994	7,4 ha	5,5 ha	0	0	artisanale	Complète	50-100	
ZA communale Les Belles Poules	Mailloire sur Sarthe	1995	1,86 ha	1,22 ha	0,52 ha	0	Artisanale	Complète	<50	
ZA de la Croix Blanche	Mézéray	?	2,8 ha	1,65 ha	0,33 ha	0	Artisanale	En cours	<50	
ZA Communale de Grand Mont	Fillé sur Sarthe	?	11,5 ha	11,5 ha	0	9,5 ha	Artisanale	Complète	<50	10 ha vont être occupés par une centrale photovoltaïque (travaux débuteront prochainement).

Source : CDC Val de Sarthe et Observatoire des zones d'activités

Nota : Des entreprises ont acquis directement des parcelles à des propriétaires privés pour s'implanter (ex : Effigie TP, Gérama, MB Log...). Certaines n'occupent à ce jour qu'une partie des terrains, mais ont des projets d'agrandissement à moyen terme. Pas de maîtrise publique.

2.2 Les motivations

Globalement le rythme de commercialisation des espaces d'activités s'est ralenti depuis 2008 (impact de la crise, difficultés pour l'obtention des prêts bancaires). Cependant, la Communauté de communes n'est plus en mesure d'offrir à ce jour des terrains adaptés à la demande des artisans du territoire à la recherche de petites parcelles (superficie de 1 500 à 3 000 m²).

Elle a donc décidé d'aménager un nouvel espace économique afin de compléter son offre à la fois foncière, mais également géographique. En effet, la ZA du Val de l'Aune située à Roëzé sur Sarthe permet de répondre à une demande d'artisans ayant une zone de chalandise limitée à un rayon de 15-20 km autour de La Suze sur Sarthe, ou pouvant aller jusqu'à Sablé ou La Flèche. Un positionnement géographique plus à l'est du territoire et à proximité des axes routiers structurants du département permettra de répondre à une demande d'entreprises dont la zone de chalandise est plus large.

Par ailleurs, elle souhaite également diversifier son tissu économique en favorisant l'implantation d'entreprises du secteur tertiaire. Les entreprises ciblées sont celles ayant des activités de soutien aux entreprises, ou bien des bureaux d'études et professions libérales souhaitant bénéficier de la proximité de l'agglomération mancelle, ainsi que des échangeurs autoroutiers, tout en profitant d'un cadre de travail agréable.

2.3 Spay : un choix stratégique

Le tissu économique de la Commune de Spay est riche et diversifié. On peut y noter la présence de l'entreprise LTR industries (fabricant de tabac reconstitué), la plus importante entreprise de la Commune, qui a nécessité l'implantation sur le territoire communal d'entrepôts nécessaires à son fonctionnement et gérés par Géodis-Calberson.

La Commune de Spay bénéficie de la proximité de l'agglomération Mancelle, ainsi que d'une très bonne accessibilité routière (RD 323, RD 326, RD 51) permettant d'accéder aux échangeurs autoroutiers de l'A11 et de l'A28.

LES ZONES D'ACTIVITÉS ET ESPACES PRIVÉS SUR LA COMMUNE DE SPAY

Norm	Début commercialisation.	Surface totale (Comprend voirie et espaces verts)	Surface occupée, réservée ou vendue au 28/02/2014	Surf. Dispo. Imédiat. viabilisée.	Surf. Dispo. à moyen terme (foncier acheté e/ou non viabilisé)	Vocation principale : commerciale, tertiaire (bur.), artisanat - services à la personne, industrie et logistique, autre	Statut zone : complète, en cours de commercialisation, en renouvel., en projet	Nb d'emplois (fourchette : <50, 100-250, 250-500, 500-1000, > 1000)	Remarques
ZA du Génélay	?	8,75 ha	7	0	0	Logistique	Complète	50-100	
ZA de la Vequerie	1994	2,95 ha	2,36	0	0	Artisanale	Complète	<50	
ZA de la Rouvelière	?	32,55 ha	16,78	0	15,78	Industrielle, logistique	En cours de commercialisation	250-500	Gérée par le Mans Métropole

Recours administratif préalable à la réalisation d'une étude d'impact - Mars 2014

ZA du Grand Piessis (L'TR Industries)	1963	44 ha	35,2	0	0	Industrielle	Complète	250-500	
Les Aulnays (Le Bait-Mans)	?	8,6	6,88	0	0	Industrielle, artisanale	Complète	100-250	
ERMTP	?	6,6 ha	6,6 ha	0	0	Site privé	Complète	<50	

Nota : La Zone d'Activités de la Rouvellière située au Nord de la Commune, a la particularité d'être gérée par Le Mans Métropole. Des contacts ont été noués à l'initiative de la Communauté de communes avec ces derniers courant 2013 pour envisager l'avenir de cette zone aujourd'hui dégradée, ainsi que des terrains restant à y commercialiser. A ce jour, nous sommes en attente de retour de Le Mans Métropole.

Il reste à commercialiser environ 180 ha sur les zones d'activités de la première couronne de l'agglomération mancelle (principalement à vocation commerciale et logistique). Cependant, Une enquête auprès des agences immobilières spécialisées, de Sarthe Développement et des Communauté de communes limitrophes a montré un déficit de l'offre foncière et immobilière destinée aux artisans et aux TPE/PME. Cette enquête a également permis de cerner les prix de ventes des parcelles pratiqués.

L'objectif n'est pas de concurrencer les zones d'activités à proximité immédiate (notamment la zone du Moigné sur la Commune d'Allonnes, destinée à accueillir des entreprises sur des parcelles importantes), mais bien de se démarquer de l'existant, permettant ainsi le succès commercial du Parc d'Activités.

Les parcelles objet du futur aménagement sont situées à l'entrée de la partie agglomérée de Spay, entre une zone de recyclage de matériaux pour les travaux publics, des zones d'activités existantes, et une zone d'habitat (annexe 1). Cet espace au regard de son emplacement a vocation à être urbanisé.

Ces parcelles ont été rachetées par la Communauté de communes à la Commune de Spay en 2012, cette dernière les ayant acquises en 2010 suite à la liquidation judiciaire d'une société qui voulait y implanter un espace commercial (balnéo/spa). La Commune souhaitait par cette acquisition avoir la maîtrise du foncier à cet emplacement stratégique.

Cet espace, d'une superficie d'environ 7 ha, est classé en zone AUZZa dans le PLU communal (datant de 2004 et révisé en 2007). Le PLU fait actuellement l'objet d'une révision générale et devrait être approuvé dans le courant de l'année. Afin de pouvoir avancer sur le projet de Parc d'Activités, une modification portant sur des points de règlement bloquants a cependant été engagée. Il s'agit en particulier de permettre une densification des parcelles.

Ces terrains ont continué à être exploités (cultures céréalières) par le fils du premier vendeur, propriétaire de la ferme attenante. Cependant, il n'y jamais eu de bail mis en place ni de loyer perçu, que ce soit par la Commune ou la Communauté de communes. On se situe dans une situation de **commandat verbal**, où la parcelle est mise à disposition gratuitement à l'exploitant. La collectivité voyait ainsi la parcelle entretenue jusqu'à l'aménagement de la zone d'activités, et l'exploitant pouvait en retirer un revenu. Il ne saurait donc être reproché aujourd'hui à la Communauté de communes de consommer de l'espace agricole alors que ce terrain aurait pu être laissé en friche depuis son achat.

2.4 Une véritable opération d'urbanisme

Suite à l'adhésion de la Commune de Spay à la Communauté de communes, et au regard des potentialités de ces parcelles pour y accueillir des activités économiques, l'aménagement du Parc d'Activités des Noës a été reconnu d'intérêt communautaire (modification des statuts par arrêté préfectoral en date du 19 septembre 2011).

Les échanges entre élus communautaires et communaux se sont poursuivis pour réfléchir à l'avenir de cet espace.

La Commune de Spay a souhaité ainsi s'associer à la Communauté de communes pour lancer les études de requalification de la ZA communale de la Vequerie attenante. L'objectif était par le biais de l'aménagement du Parc d'activités, de revoir complètement le fonctionnement de l'entrée de la Commune et de son paysage.

Le parti d'aménagement retenu consiste à créer un Parc d'Activités dont les tracés s'inscrivent dans la continuité du tissu urbain de Spay. Ainsi c'est une nouvelle entrée de bourg que ce projet offre à Spay par la création d'un giratoire permettant de marquer clairement le seuil de l'entrée dans la partie agglomérée. L'accès au centre bourg est modifié, rendu plus fluide, et est requalifié par l'aménagement d'une pénétrante bénéficiant d'accompagnements paysagers permettant d'imbriquer espaces verts, activités économiques et habitat de façon harmonieuse pour un bon équilibre global des composantes du village dans un réel souci de mixité fonctionnelle.

Ce giratoire à 5 branches desservira donc le Parc d'Activités, mais également le centre bourg et permettra de marquer qualitativement l'entrée de la Commune, par des aménagements et une architecture ambieux quant à leur impact environnemental.

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

Les limites du Parc d'activité seront particulièrement soignées grâce à des accompagnements paysagers afin de valoriser sa perception extérieure.

La RD 51 pénétrante actuelle donnant accès au centre bourg, sera réaménagée afin de réduire sa largeur (qui sera portée à 6m), permettant de limiter ainsi la vitesse des véhicules (avis favorable du Conseil général), de créer des liaisons douces et de paysager son tracé.

Cette opération est également mise à profit pour compléter le maillage de liaisons douces de Spay en créant une trame qui se connecte aux amorces en attentes vers le hameau des Vigeaux, les bords de Sarthe, de l'agglomération Mancelle et bien entendu le centre bourg.

2.5 Une démarche qualitative et environnementale poussée

La Communauté de communes et la Commune ont souhaité que l'aménagement du Parc d'Activités soit exemplaire tant dans sa conception que dans son fonctionnement futur.

Il a donc été décidé de mettre en place une Approche Environnementale de l'Urbanisme pour accompagner la démarche d'aménagement du Parc. Un groupe de travail associant élus, partenaires économiques, services de l'Etat, et entreprises locales a été constitué. Après une première phase de sensibilisation aux enjeux

environnementaux (énergie, gestion de l'eau, utilisation des sols, gestion des déchets, émission de gaz à effet de serre, déplacements), ce groupe de travail a émis des préconisations qui seront prises en compte dans le projet (stationnement mutualisé sur domaine public, limitation de l'imperméabilisation des sols, aspect des bâtiments...) (annexe 2)

Un projet de règlement du lotissement et un cahier des charges des prescriptions architecturales, environnementales et paysagères ont déjà été établis et intègrent ces préconisations (annexe 3).

Des lots sont réservés pour accueillir des programmes de type villages d'artisans, qui permettent de densifier les constructions et d'accueillir un nombre plus important d'entreprises à la parcelle, tout en mutualisant les aires de manœuvre et de stationnement.

Enfin, la Communauté de communes a toujours favorisé la création d'entreprises. Elle possède ainsi un local artisanal à Roëzé sur Sarthe qu'elle loue exclusivement à des porteurs de projets qui débute leur activité. Cette location se fait par le biais de baux précaires permettant aux entreprises qui démarrent, de s'affranchir d'un bail commercial et de bénéficier d'un loyer modéré. L'objectif est que dans une deuxième phase, ces entreprises puissent s'installer sur les zones d'activités intercommunales. La Communauté souhaite reproduire cette démarche sur la Parc d'activités des Noës, tout en étant plus ambitieuse. Elle projette d'y construire une pépinière d'entreprises artisanale et tertiaire (proposant bureaux et ateliers à la location). Cette pépinière située à l'entrée du Parc sera un véritable lieu de service et d'animation ouvert à toutes les entreprises du Parc d'activités en leur offrant des salles de réunion ou bureaux en location.

3 – L'impact du projet au regard de l'environnement

Les études préliminaires engagées en amont du cas par cas ont mis en évidence l'absence d'enjeux environnementaux importants sur une aire d'étude bien plus large que le projet en lui-même (cf. cartographies en annexe de la demande au cas par cas)

Concernant la gestion des eaux usées, la station d'épuration de Spay, vers laquelle seront dirigées les eaux usées issues du projet, a une capacité nominale de 3 500 EH pour 700 m³/j.

Or, en 2012 sa charge maximale était de 2 500 EH avec un débit entrant moyen de 345 m³/j (soit 49% de sa capacité nominale). La charge organique moyenne reçue par la station en la même année représente 126 kg de DBO₅/j, soit 30 % de sa capacité nominale (420 kg DBO₅/j). Le projet de zone d'activités cible les TPE et les PME de l'artisanat, avec également des bureaux et une pépinière d'entreprise. Si l'estimation du volume d'effluents produit à terme reste difficile sans connaître la nature des entreprises qui vont s'installer, un postulat raisonnable d'environ 10 employés par parcelles impliquant une production d'effluents domestiques à hauteur de 90 EH peut être envisagé.

Les entreprises qui s'installeront ne seront, à priori, susceptibles de rejeter que des eaux usées de type "domestiques" et en quantité relativement limitées (sanitaires type WC, lavabos voire douches, alimentaires type cuisine, ...) mais pas d'eaux issues de process. Les capacités de traitement de la station d'épuration de Spay sont donc largement suffisantes pour assurer le traitement des effluents provenant de la zone d'activités projetée.

Il est à noter que le PLU qui devrait être adopté dans le courant de l'année, limite le développement urbain de la commune sur la période 2012-2024, à un maximum de 144 à 168 logements soit environ 432 à 504 EH. La station d'épuration sera donc en mesure de traiter les effluents issus du développement urbain et du projet de Parc d'activités sur les 12 prochaines années.

Conclusion

Le Parc d'activités des Noës est un outil d'aménagement urbain intégré dans la stratégie de développement économique globale de la Communauté de communes.

Ce Parc se veut complémentaire des autres espaces d'activités du territoire, en répondant à une demande identifiée et non satisfaite localement.

Les parcelles concernées par le projet, bien qu'agricoles, ont vocation, à terme, de part leur emplacement à être urbanisées (classées en AUZ2a dans le PLU actuel en cours de révision). Par ailleurs, il n'existe pas de bail agricole sur ces terrains.

Le projet impacte 7 ha, ce qui au regard des autres espaces d'activités existant, reste relativement modeste en terme de superficie.

L'aménagement du Parc d'activités se fait en synergie entre élus communaux et intercommunaux, et permettra une véritable requalification de l'entrée de la Commune. L'objectif est de rompre avec l'effet de « zone », pour créer un véritable quartier.

Ce projet a été accompagné par une Approche Environnementale de l'Urbanisme, qui outre sa démarche participative, a vocation à limiter les impacts du projet sur l'environnement. Par ailleurs, l'impact sur la station d'épuration de la Commune devrait être faible.

Enfin, dans un contexte global de rationalisation des dépenses publiques, il ne nous semble pas opportun d'engager des études au coût non négligeable et qui ne seraient pas strictement nécessaires.

Vu l'ensemble de ces éléments, nous demandons à ce que le projet d'Aménagement du Parc d'Activités des Noës soit dispensé d'étude d'impact.