



Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Commune de SPAY

Modification n°4

Notice de présentation et exposé des motifs

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal
du 15 septembre 2022

**Approbation
Septembre 2022**

Sommaire

Sommaire	2
Préambule	3
Historique	3
Evolution envisagée	3
Nature et déroulement de la procédure	3
II – Présentation de la commune	5
III – Adaptations apportées au PLU et exposé des motifs	6
Adaptations apportées au règlement écrit	6
Adaptations apportées aux plans de zonage	10
III – Analyse des incidences de la modification sur l'environnement	14
Rappel de l'objet de la modification n°4 du PLU	14
Analyse des incidences sur l'environnement et mesures pour assurer sa préservation et sa mise en valeur	14

Préambule

Historique

Le PLU de la commune de Spay a été approuvé par le conseil municipal lors de sa séance du 15 octobre 2015.

Il a fait l'objet d'une modification n°1 approuvée par délibération du conseil municipal en date du 6 juillet 2017, d'une modification (simplifiée) n°2 approuvée le 23 novembre 2017 et d'une modification (simplifiée) n°3 approuvée le 15 novembre 2018.

Evolution envisagée

La modification envisagée et présentée ci-après porte :

- sur les plans de zonage,
- sur le règlement écrit.

Aucune modification n'est apportée aux orientations d'aménagement et de programmation.

Nature et déroulement de la procédure

La modification envisagée ne conduit pas à :

- changer les orientations du PADD,
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,

- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier,
- créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté,

Ainsi et conformément à l'article L.153-36 du code de l'urbanisme, « sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31 (cas exposés ci-dessus), le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

En outre, l'article L.153-41 du code de l'urbanisme dispose que :

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »

L'évolution des documents règlementaires du PLU étant susceptible d'accroître de plus de 20% les possibilités de construire au sein de certaines zones du PLU, il est nécessaire de recourir à une procédure de modification de droit commun et de soumettre le projet de modification à enquête publique.

La procédure de modification de droit commun se déroule de la manière suivante :

- 1- Engagement de la procédure à l'initiative du maire de Spay
- 2- Examen au cas par cas en vue de déterminer la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale
- 3- Notification du projet de modification aux Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme
- 4- Projet de modification du PLU soumis à une enquête publique
- 5- Remise par le commissaire-enquêteur de son rapport et de ses conclusions
- 6- Approbation de la modification du PLU par le conseil municipal éventuellement modifiée pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur.

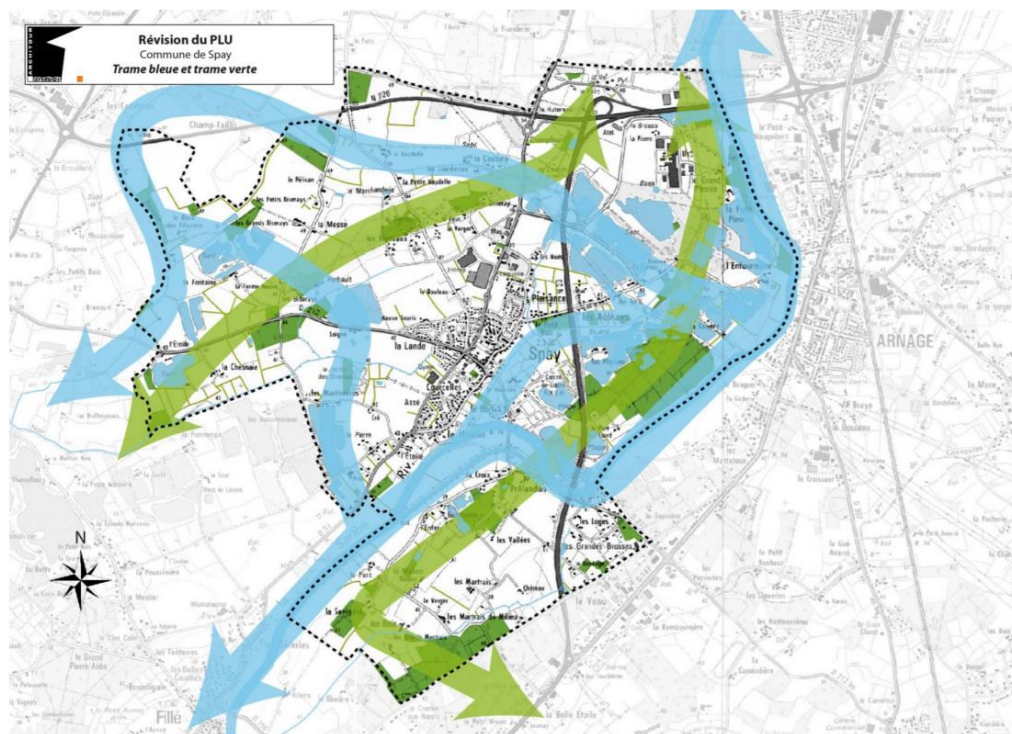
NB : les éléments ajoutés ou modifiés pour tenir compte des observations des Personnes Publiques Associées et des résultats de l'enquête publique apparaissent en surligné jaune dans le document.

II – Présentation de la commune

La commune de Spay est située dans le département de la Sarthe, en deuxième couronne du Mans situé à moins de 10 kilomètres. La commune est membre de la Communauté de communes du Val de Sarthe (non compétente en matière de PLU).

La commune recensait environ 2885 habitants (population municipale INSEE) et 1216 emplois en 2018 (2^{ème} bassin d'emploi de la Communauté de communes).

Trame Verte et Bleue du territoire communal (source : rapport de présentation du PLU)



Le territoire communal est longé sur sa limite Est par la Sarthe, qui traverse ensuite le territoire au Sud. Bien que la commune ne recense aucune zone Natura 2000 ou autre espace naturel inventorié (ZNIEFF), elle accueille une importante diversité d'habitat en lien avec la présence de la Sarthe et une densité importante de cours d'eau et plans d'eau justifiant que plus de 25% du territoire communal soit classé au sein d'une zone naturelle protégée dans le PLU.

Il convient par ailleurs de noter :

- l'existence d'une importante activité de carrière à l'est du territoire au niveau de la route des Aulnays (sables, granulats, cailloux, gravillons),
- la présence de plusieurs sites de loisirs majeurs (base de loisirs du Houssay, Spaycific Zoo, Wake Paradise)

III – Adaptations apportées au PLU et exposé des motifs

Adaptations apportées au règlement écrit

Les adaptations apportées au règlement écrit doivent permettre de modifier, adapter et ajuster la rédaction de certaines dispositions et articles du règlement écrit du PLU en vue de rectifier certains dysfonctionnements ou de

faciliter l'instruction des autorisations du sol en limitant les risques d'interprétation de certaines règles.

Ces adaptations ainsi que leurs justifications sont exposées dans le tableau présenté ci-dessous et dans les pages suivantes.

Articles	Zones concernées	Evolution apportée	Exposé des motifs des changements apportés
6	UC/UCnc	L'article relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques est complété pour préciser que la règle d'implantation maximale à 50 mètres s'applique « à partir de la bordure des voies ouvertes à la circulation automobile, publiques ou privées, existantes ou à créer, desservant la construction »	L'article relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques intègre une règle imposant dans les zones UC/UCnc, que « toute construction nouvelle à usage d'habitation doit être implantée à l'intérieur d'une bande de 50 m de profondeur mesurée à partir de la bordure des voies ouvertes à la circulation automobile. » L'objectif de cette règle était d'éviter le développement d'une « urbanisation en drapeau » à savoir la réalisation de nouvelles habitations en 2^{ème} voire 3^{ème} rang, desservies par des accès individuels, ceci conduisant à multiplier le nombre des accès sur les voies existantes au détriment de la sécurité. Toutefois, il est apparu que cette règle était susceptible de bloquer certains projets de densification par le biais de divisions de grandes parcelles y compris lorsque ces projets prévoyaient la réalisation d'une seule et unique voie de desserte pour l'ensemble des constructions créées, en évitant la création d'accès individuels. En conséquence, dans le cadre de la modification, il est décidé de compléter l'article pour préciser que lorsqu'une voie de desserte doit être créée pour desservir la ou les constructions, la règle de recul maximale de 50 mètres s'applique à partir de cette nouvelle voie de desserte à créer et non seulement à partir des voies existantes. Cela permettra de favoriser la densification d'espaces urbanisés sans nuire à la sécurité des usagers des voies.

	Rédaction proposée pour l'article 6 de la zone UC/UCnc : (...) Toute construction nouvelle à usage d'habitation doit être implantée à l'intérieur d'une bande de 50 m de profondeur mesurée à partir de la bordure des voies ouvertes à la circulation automobile, publiques ou privées, existantes ou à créer, desservant la construction. (...)		
9	UC/UCnc	Les coefficients d'emprise au sol maximale des constructions au sein des zones UC/UCnc sont modifiés : - 45% de la superficie totale de l'unité foncière en zone UC (au lieu de 30% dans le règlement initial) - 30% de la superficie totale de l'unité foncière en zone UCnc (au lieu de 15% dans le règlement initial).	Les zones UC et UCnc correspondent aux secteurs d'habitat développés le long de voies préexistantes, en périphérie du bourg et sur les principaux hameaux. La zone UCnc concerne plus spécifiquement les secteurs non desservis par le réseau d'assainissement collectif. Ces secteurs sont caractérisés par une densité faible de constructions implantées majoritairement sur des parcelles de grande superficie. La modification du coefficient d'emprise au sol doit permettre de répondre à 3 objectifs : - Optimiser le potentiel de densification d'espaces urbanisés du territoire communal conformément aux orientations du PADD, qui visait à définir un mode de développement urbain moins consommateur en recentrant ce développement sur les espaces urbanisés. - Prendre en considération la typologie urbaine à faible densité de constructions constatée sur ces secteurs en maintenant un coefficient d'emprise au sol assurant la préservation d'une majorité d'espaces non bâtis, - Prendre en compte la situation de petites unités foncières sur lesquelles les constructions se voient fortement contraintes dans leurs possibilités d'évolution (extension et/ou annexes accolées).
	Rédaction proposée pour l'article 9 de la zone UC/UCnc : (...) L'emprise au sol des constructions à usage d'habitations (comprenant les annexes accolées à l'habitation) ne devra pas excéder : • 30% de la superficie totale de l'unité foncière dans la zone UCnc • 45% de la superficie totale de l'unité foncière dans la zone UC.		
13	UA/UB	La règle relative à la protection des éléments de paysage de type bois/parc/jardins à protéger au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme est légèrement modifiée en ce qui concerne les aménagements et constructions qui restent possibles dans ces espaces protégés. La modification porte spécifiquement sur	Dans les zones urbaines UA et UB, certains espaces correspondant pour l'essentiel à des espaces verts de lotissements sont à préserver en interdisant toute densification par la création d'un habitat neuf. Afin de tenir compte des besoins de ces espaces, le règlement prévoit un certain nombre de possibilités d'intervention sur ces espaces dès lors que celles-ci ne compromettent toutefois pas la préservation de l'élément protégé dans son ensemble. Parmi ces interventions, le règlement admet

		l'aménagement d'installations légères et démontables. Dans le cadre de la modification, le terme « démontable » est supprimé.	l'aménagement d'installations légères et démontables. Dans le cadre de la modification, les élus souhaitent supprimer la nécessité du caractère démontable de ces installations pour permettre l'implantation d'installations pérennes dans le temps répondant aux besoins de la population et qui ne remettent pas en cause la conservation de l'espace protégé. Il est précisé que la règle n'est en revanche pas modifiée pour les espaces protégés dans les autres zones du PLU concernées par cette protection.
	Rédaction proposée pour l'article 13 des zones UA et UB : (...) Les espaces boisés et parcs/jardins identifiés au règlement graphique doivent être préservés. Toutefois, les travaux ayant pour effet de supprimer, modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent être autorisés : • dans le cadre d'une intervention limitée ne compromettant pas la préservation de l'élément protégé dans son ensemble : création d'un accès, extension d'une construction, passage d'un chemin, aménagement d'installations légères et démontables.		
	UB/UC/UCnc/1AU	Les règles relatives aux clôtures dans les zones concernées sont complétées pour définir une hauteur maximale (1,6 mètre) pour les clôtures sur rue.	Dans les zones urbaines récentes (zones UB et UC/UCnc) et les zones à urbaniser (1AU), la commune souhaite définir une règle de hauteur maximale pour les clôtures sur rue, destinée à éviter la création de clôtures hautes et opaques fermant l'espace public, peu valorisantes pour les paysages urbains. La hauteur maximale de clôtures définie permettra de préserver l'intimité des parcelles privatives tout en maîtrisant leur impact sur le paysage urbain existant ou à venir. La règle de hauteur maximale des clôtures sur rue est homogénéisée sur l'ensemble des zones concernées.
11	Rédaction proposée pour l'article 11.5 de la zone UB : • Clôtures sur rue La partie maçonnée des clôtures doit être limitée à 1 m, à l'exception des piliers de portails et des portails. La hauteur totale des clôtures sur rue est limitée à 1,6 m. Sont interdits : ○ L'usage d'éléments préfabriqués (panneaux de bois, plaques et poteaux en ciment), ○ L'usage de bâches et canisses bois ou plastiques, ○ Les haies constituées d'une seule essence de résineux. Les haies végétales doivent utiliser un mélange d'essences locales. Rédaction proposée pour l'article 11.5 des zones UC/UCnc : • Clôtures sur rue La partie maçonnée des clôtures doit être limitée à 30 cm, à l'exception des piliers de portails et des portails. La hauteur totale des clôtures sur rue est limitée à 1,6 m.		

	Sont interdits : ○ L'usage d'éléments préfabriqués (panneaux de bois, plaques et poteaux en ciment), ○ L'usage de bâches et canisses bois ou plastiques, ○ Les haies constituées d'une seule essence de résineux. Les haies végétales doivent utiliser un mélange d'essences locales. Rédaction proposée pour l'article 11.5 de la zone 1AU : ● Clôtures sur rue La partie maçonnée des clôtures doit être limitée à 1 m, à l'exception des piliers de portails et des portails. La hauteur totale des clôtures sur rue est limitée à 1,6 m. Une hauteur supérieure peut être admise pour certaines activités justifiées par la nature du projet. Dans la zone 1AUz, une hauteur supérieure peut être admise, jusqu'à 1,80 m. Sont interdits : ○ L'usage d'éléments préfabriqués (panneaux de bois, plaques et poteaux en ciment), ○ L'usage de bâches et canisses bois ou plastiques, ○ Les haies constituées d'une seule essence de résineux. Les haies végétales doivent utiliser un mélange d'essences locales.
--	--

Adaptations apportées aux plans de zonage

Les adaptations apportées aux plans de zonage portent sur les éléments suivants :

- **Modification de l'emprise de l'emplacement réservé n°5**

L'emplacement réservé n°5 est destiné à l'aménagement d'une liaison piétonne permettant de relier le pôle scolaire.

Dans le cadre de la modification, les élus souhaitent réduire cet emplacement réservé en raison des contraintes qu'il fait peser sur les propriétés concernées et de la non faisabilité de la liaison douce projetée.

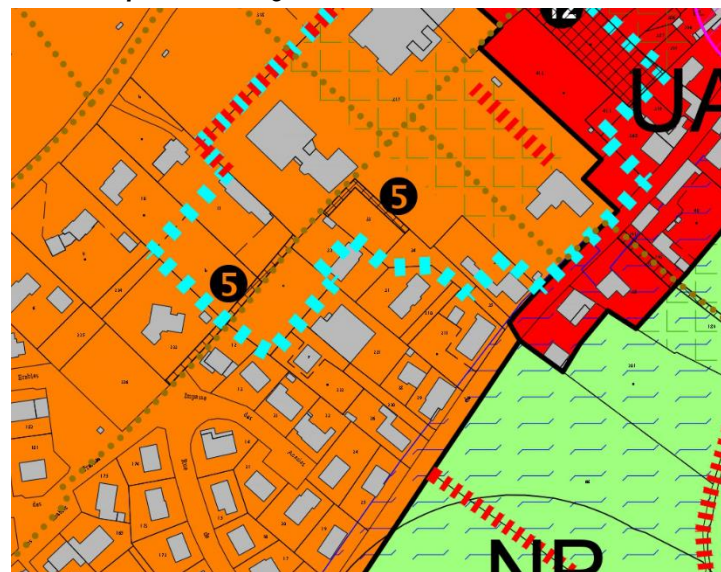
La commune entend s'appuyer sur le réseau de cheminements doux existants et permettant d'ores et déjà de desservir l'école.

Les portions maintenues de l'emplacement réservé permettront en outre la création à terme d'une liaison douce depuis l'accès existant au sud et relié à la rue de Fillé (←→).

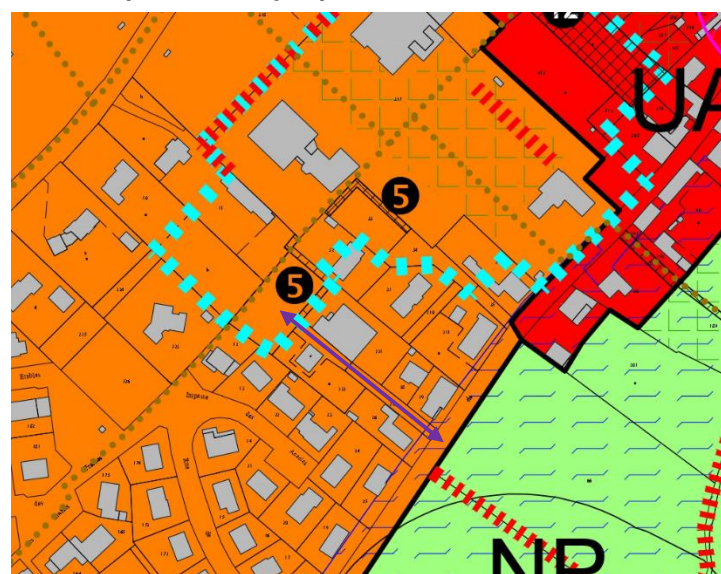
Suite à l'enquête publique, il est proposé de modifier le tracé de l'emplacement réservé n°5 pour que celui-ci longe la parcelle 11 et ne coupe pas la parcelle en 2.

Le nouveau tracé apparaît sur l'extrait ci-contre.

Extrait du plan de zonage avant modification



Extrait du plan de zonage après modification

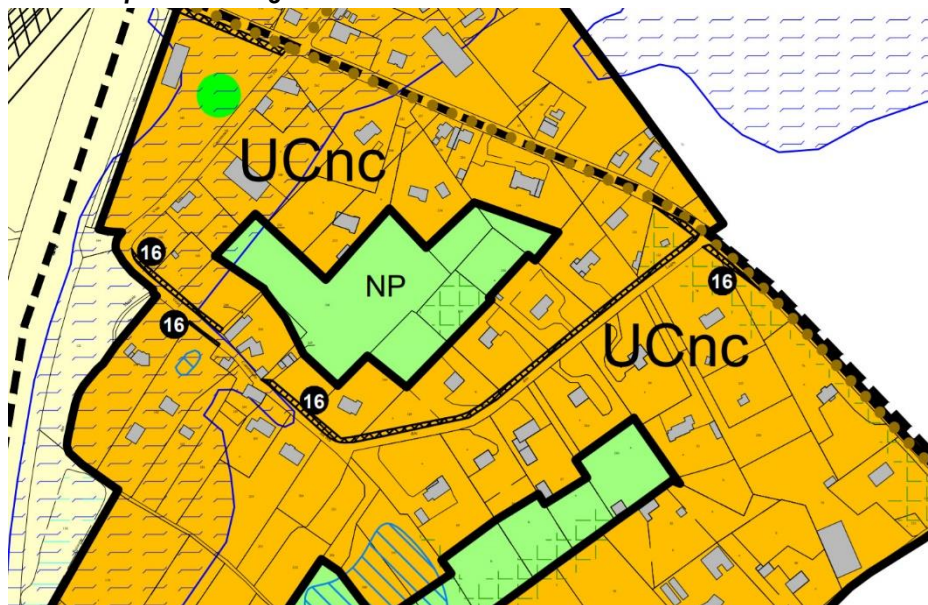


- **Modification de l'emprise de l'emplacement réservé n°16**

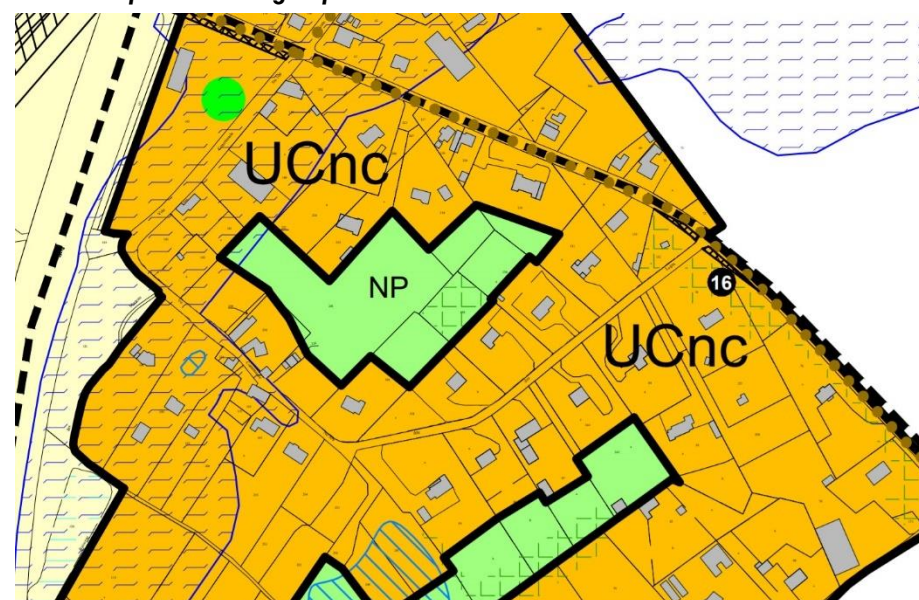
L'emplacement réservé n°16 est destiné à l'élargissement du chemin des Loges et à la sécurisation de la sortie sur la RD212.

Aujourd'hui, les élus ne souhaitent pas donner suite au projet d'élargissement du chemin des Loges et profiter de la modification pour adapter l'emplacement réservé en conséquence. Ainsi, seule la portion destinée à la sécurisation de la sortie sur la RD212 est conservée en emplacement réservé.

Extrait du plan de zonage avant modification



Extrait du plan de zonage après modification



- **Suppression de l'emplacement réservé n°1**

L'emplacement réservé n°1 est destiné à l'aménagement d'une liaison piétonne (emprise de 86m²).

Dans le cadre de l'enquête publique, le propriétaire concerné a demandé à la commune la suppression de cet emplacement réservé. La commune ne souhaitant pas donner suite à ce projet, celle-ci procède à la suppression de l'emplacement réservé n°1.

Extrait du plan de zonage avant modification



Extrait du plan de zonage après modification



Le tableau des emplacements réservés figurant sur les plans de zonage est modifié en conséquence.

Tableau des emplacements réservés après modification

N° de la réserve	Désignation	Bénéficiaire	Superficie approximative (m²)
1	Aménagement d'une liaison piétonne	Commune	86m²
2	Aménagement d'une voie d'accès et liaison piétonne	Commune	2335m²
3	Aménagement d'une liaison cyclable	Commune	8626m²
4	Aménagement d'une liaison piétonne	Commune	15375m²
5	Aménagement d'une liaison piétonne	Commune	370m²
6	Aménagement d'une liaison piétonne	Commune	515m²
7	Aménagement d'une liaison piétonne	Commune	2242m²
8	Aménagement d'une liaison cyclable	Commune	3344m²
9	Aménagement d'une liaison piétonne	Commune	3796m²
10	Aménagement d'une liaison piétonne	Commune	1949m²
11	Aménagement d'une liaison piétonne	Commune	135m²
12	Equipement public ou projet à vocation d'intérêt collectif	Commune	1558m²
13	Aménagement d'un accès automobile	Commune	804m²
14	Aménagement d'une liaison cyclable	Commune	2539m²
15	Aménagement d'un espace de manœuvre et de stationnement face au cimetière	Commune	944m²
16	Sécurisation de la sortie sur la RD212	Commune	240m²

III – Analyse des incidences de la modification sur l'environnement

La présente partie doit permettre d'apprécier la manière dont la modification du PLU impacte l'environnement au sens large.

Pour rappel, par décision n°2021-5854 en date du 16 février 2022, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale a décidé de ne pas soumettre la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme de Spay à évaluation environnementale.

Analyse des incidences sur l'environnement et mesures pour assurer sa préservation et sa mise en valeur

Les incidences prévisibles sur l'environnement sont exposées dans le tableau présenté par thématique dans le tableau suivant.

Rappel de l'objet de la modification n°4 du PLU

La modification du PLU vise à :

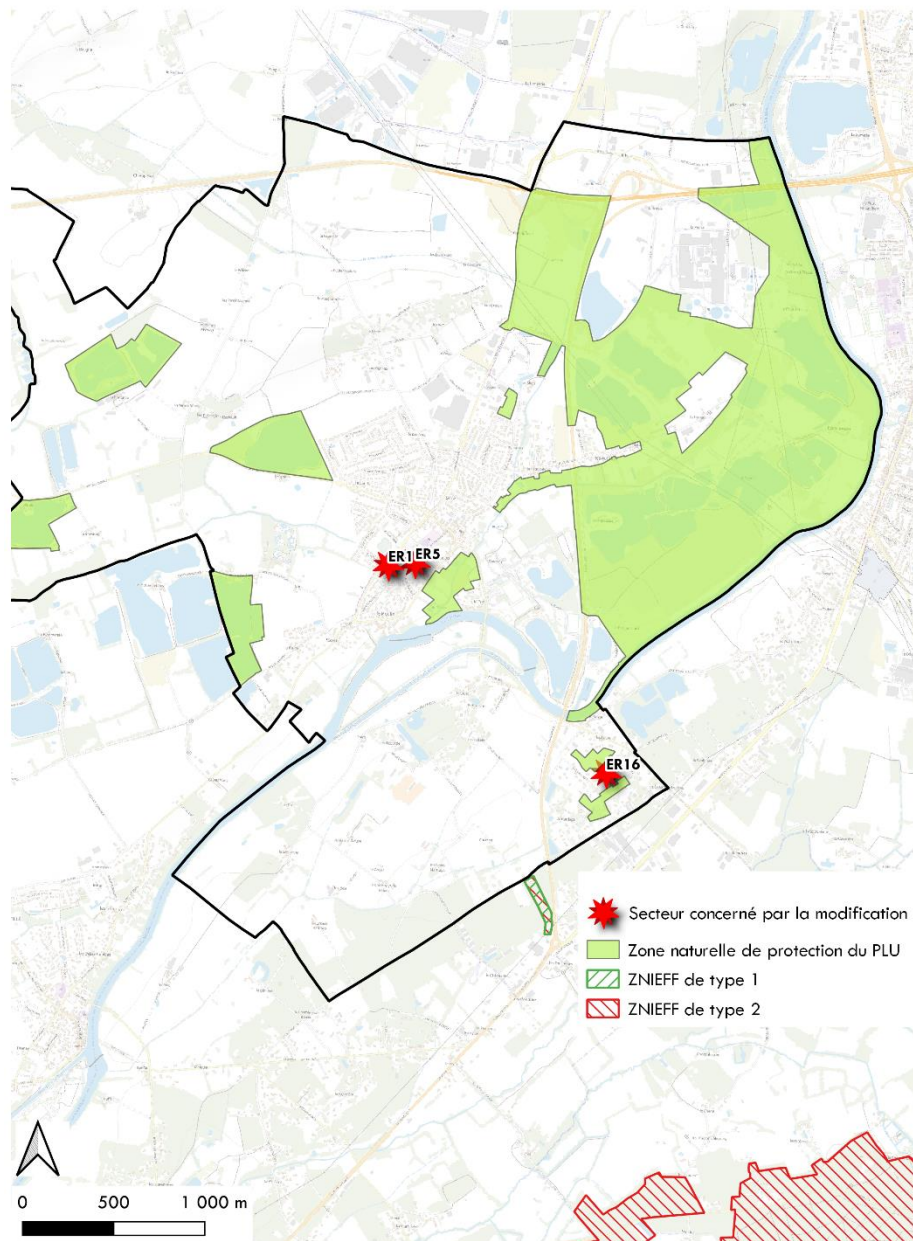
- **Point 1** : modifier ou supprimer trois emplacements réservés (n°1, n°5 et n°16) localisés au sein de zones urbanisées,
- **Point 2** : apporter quelques adaptations à certaines dispositions du règlement écrit (implantation des constructions en zone UC/UCnc ; emprise au sol des constructions en zone UC/UCnc ; règles applicables dans les espaces boisés et parcs/jardins protégés dans les zones urbaines ; hauteur maximale des clôtures dans les zones urbaines et à urbaniser).

Thématiques	Point 1	Point 2
Qualité de l'air et climat	Les différentes adaptations apportées au Plan Local d'Urbanisme : - ne contribueront pas à permettre la création de nouvelles activités ou constructions génératrices d'importantes émissions polluantes ou de gaz à effet de serre, - pourront potentiellement générer des déplacements automobiles supplémentaires très modérés (cf. ci-après). La modification n'est pas susceptible d'avoir des incidences significatives prévisibles sur la qualité de l'air ou le changement climatique.	
Topographie	Les modifications envisagées ne contribuent pas à modifier l'altimétrie et la topographie communale. La modification n'est pas susceptible d'avoir des incidences significatives prévisibles sur la topographie.	
Hydrographie	Les emplacements réservés n'interceptent aucun élément du réseau hydrographique. La modification n'est pas susceptible d'avoir des incidences significatives prévisibles sur l'hydrographie communale	Les adaptations du règlement écrit sont sans lien avec des éléments du réseau hydrographique communale. La modification n'est pas susceptible d'avoir des incidences significatives prévisibles sur l'hydrographie communale
Ressource en eau potable	La modification n'induit pas d'augmentation de la population potentiellement accueillie sur le territoire et n'est donc pas susceptible d'avoir des incidences significatives prévisibles sur la ressource en eau potable.	La modification du règlement écrit concernant l'implantation et l'emprise au sol des constructions dans les zones UC/UCnc va augmenter les possibilités de construire dans ces zones et peut donc potentiellement conduire à un accroissement de la population accueillie sur le territoire et à une pression accrue sur la ressource en eau potable. Cet accroissement reste toutefois très modéré et maîtrisable à l'échelle de la ressource. Les autres modifications du règlement écrit n'induisent pas d'augmentation de la population. La modification n'est donc pas susceptible d'avoir des incidences significatives prévisibles sur la ressource en eau potable.
Milieux naturels et biodiversité	Les modifications apportées aux Plan Local d'Urbanisme concernent essentiellement des secteurs d'ores et déjà fortement artificialisés et anthropisés (zones urbaines concernant les modifications du règlement écrit et des emplacements réservés). Les modifications apportées ne concernent et n'interceptent pas par ailleurs des grands ensembles naturels identifiés dans le cadre d'inventaires environnementaux ou protégés dans le cadre du PLU (cf. carte n°1). Elles ne sont pas donc pas susceptibles d'altérer des milieux naturels ou majeurs pour la biodiversité locale. La modification n'est pas susceptible d'avoir des incidences significatives prévisibles sur les milieux naturels et la biodiversité.	
Patrimoine	Les adaptations apportées au PLU sont localisées à l'écart de tout périmètre de protection des monuments historiques, de tout site classé ou inscrit et de toute zone de présomption de prescription archéologique. Les secteurs concernés ne sont par ailleurs pas concernés par un élément patrimonial protégé dans le cadre du PLU. La modification n'est pas susceptible d'avoir des incidences significatives prévisibles sur le patrimoine.	

<i>Paysage</i>	Les adaptations du PLU concernent des secteurs urbanisés dont les paysages ne sont pas susceptibles d'être profondément modifiés du fait des nouvelles dispositions du règlement écrit et du règlement graphique. La modification du règlement écrit relative à la hauteur maximale des clôtures permettra d'éviter l'édification de clôtures hautes fermant les paysages en bordure de voie. Elle peut donc avoir un effet positif sur les paysages urbains. La modification n'est pas susceptible d'avoir des incidences significatives prévisibles sur les paysages.	
<i>Activité agricole</i>	Les modifications du règlement écrit et des plans de zonage portent exclusivement sur des zones sans vocation agricole (zones urbaines). La modification n'est pas susceptible d'avoir des incidences significatives prévisibles sur l'agriculture.	
<i>Déplacements</i>	En modifiant l'emplacement réservé n°5, la modification conduit à modifier les possibilités de connexion douce d'un quartier d'habitat avec l'école, influant ainsi sur l'incitation à l'usage des modes actifs de déplacements. La suppression de l'emplacement réservé n°1 aura les mêmes effets. Cela n'induit toutefois aucun changement par rapport à la situation existante. La modification n'est donc pas susceptible d'avoir des incidences significatives prévisibles sur les déplacements	L'augmentation des possibilités de construire dans les secteurs UC et UCnc, localisés à l'écart du bourg peut induire une augmentation des déplacements automobiles pour rejoindre le bourg, ses commerces, services et équipements. Ces déplacements supplémentaires resteront toutefois limités comparativement à la situation existante. Les autres adaptations sont sans impact sur les déplacements. La modification n'est pas susceptible d'avoir des incidences significatives prévisibles sur les déplacements.
<i>Risques et nuisances</i>	Les secteurs concernés par la modification sont localisés à l'écart de toute zone soumise à risques ou nuisances : - hors zone inondable du PPRI de la Sarthe Aval (cf. carte n°2), - hors zone concernée par le risque lié au tracé d'une canalisation de gaz, - à l'écart de tout risque de mouvement de terrain, - à l'écart de tout secteur d'information sur les sols ou de sites pollués ou potentiellement pollués, - à l'écart de tout secteur d'activités susceptibles de générer des nuisances. Les adaptations apportées au PLU ne sont par ailleurs pas susceptibles d'accroître significativement les risques existants identifiés sur le territoire (inondation, mouvements de terrain, séisme, radon, retrait-gonflement des argiles). Elles ne sont pas non plus de nature à autoriser des activités susceptibles de générer des nuisances majeures. La modification n'est pas susceptible d'avoir des incidences significatives prévisibles sur les risques et nuisances.	
<i>Santé humaine</i>	Les adaptations apportées au PLU : - ne sont pas susceptibles d'accroître les émissions de polluants ou des nuisances olfactives liées aux déplacements ou à des activités, - ne sont pas susceptibles d'induire une exposition accrue de la population à des nuisances sonores ou à des substances allergènes, - ne sont pas susceptibles d'altérer la qualité existante des eaux et des sols. La modification n'est pas susceptible d'avoir des incidences significatives prévisibles sur la santé humaine.	

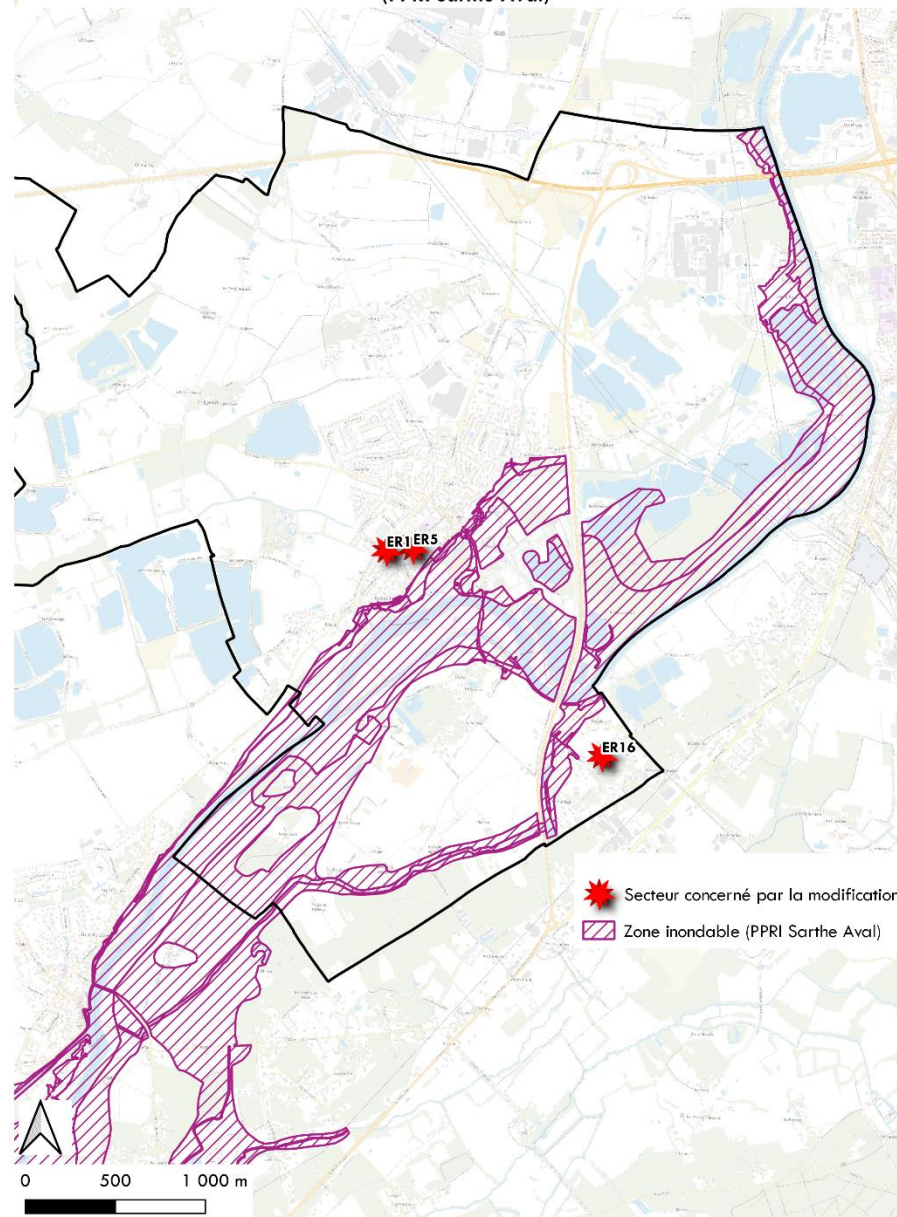
Carte n°1

Situation des adaptations au zonage par rapport aux grands ensembles environnementaux



Carte n°2

Situation des adaptations au zonage par rapport aux secteurs soumis au risque d'inondation (PPRI Sarthe Aval)



Etudes d'incidences sur les zones Natura 2000

Le territoire communal de Spay n'intercepte aucun site Natura 2000.

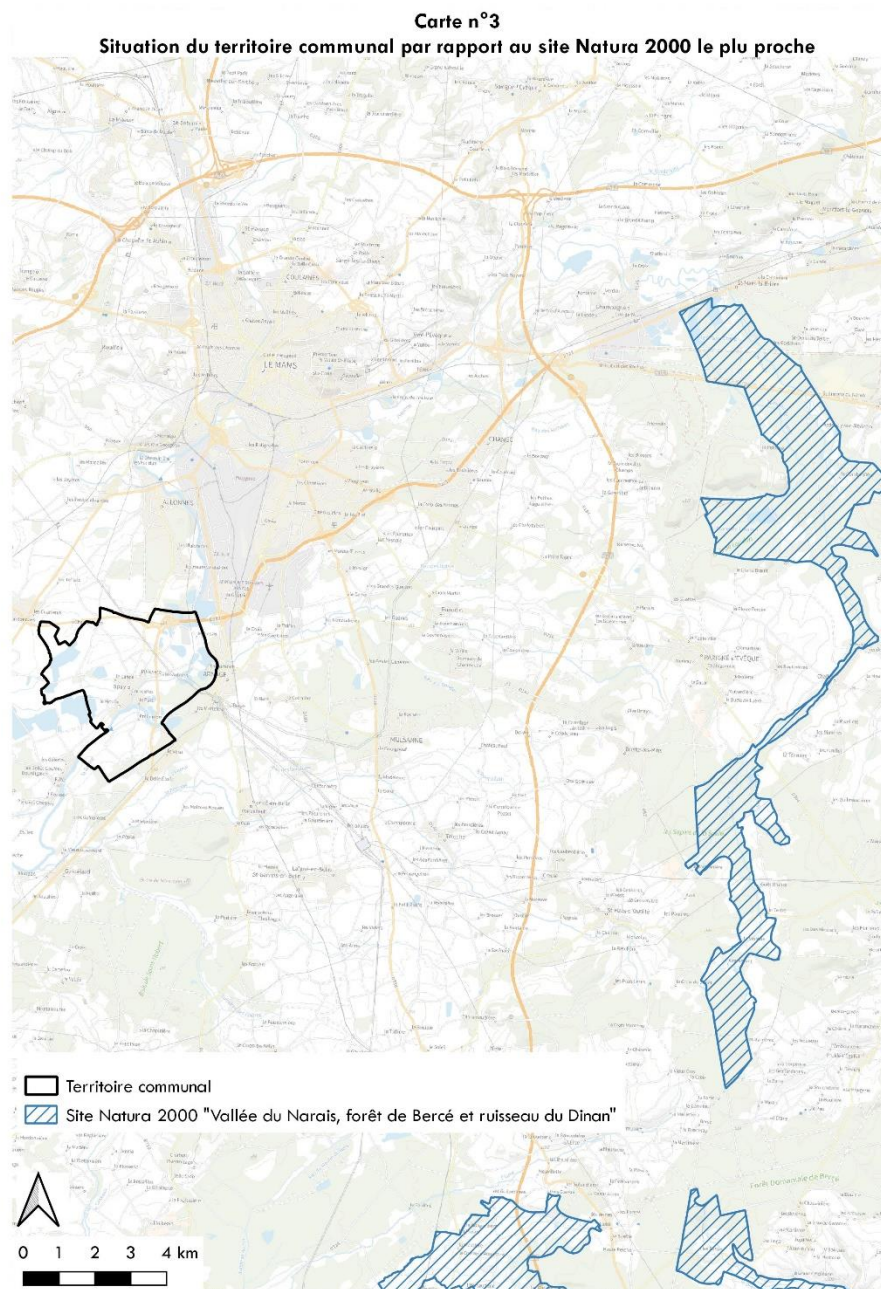
Le site Natura 2000 le plus proche du territoire est la Zone Spéciale de Conservation FR5200647 « Vallée du Narais, forêt de Bercé et ruisseau du Dinan » localisée à environ 13,5 km à l'est du territoire communal.

Pour rappel, la délimitation du site Natura 2000 a été justifiée par l'intérêt évident pour les milieux humides et tourbeux de fond de vallon. Comme le relève le DOCOB du site Natura 2000, les habitats d'intérêt sont surtout inféodés aux cours d'eau du Narais et du Dinan avec des « satellites » en forêt de Bercé.

Aucun lien fonctionnel majeur ne peut être identifié entre le territoire communal et la zone Natura 2000 :

- considérant la distance entre la commune et les limites du site Natura 2000,
- considérant la localisation de la commune dans le bassin versant de la Sarthe, différent de celui du ruisseau du Dinan (bassin du Loir) et en aval du bassin de l'Huisne (affluent de la Sarthe) auquel est rattaché le Narais.

Sur la base de ces éléments et considérant le caractère très limité des adaptations apportées au plan local d'urbanisme, **la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme n'est pas susceptible d'avoir des incidences significatives sur les sites Natura 2000.**



Plan Local d'Urbanisme



Modification n°1

RAPPORT DE PRESENTATION

Dossier d'approbation

Vu pour être annexé à la délibération du 6 juillet 2017

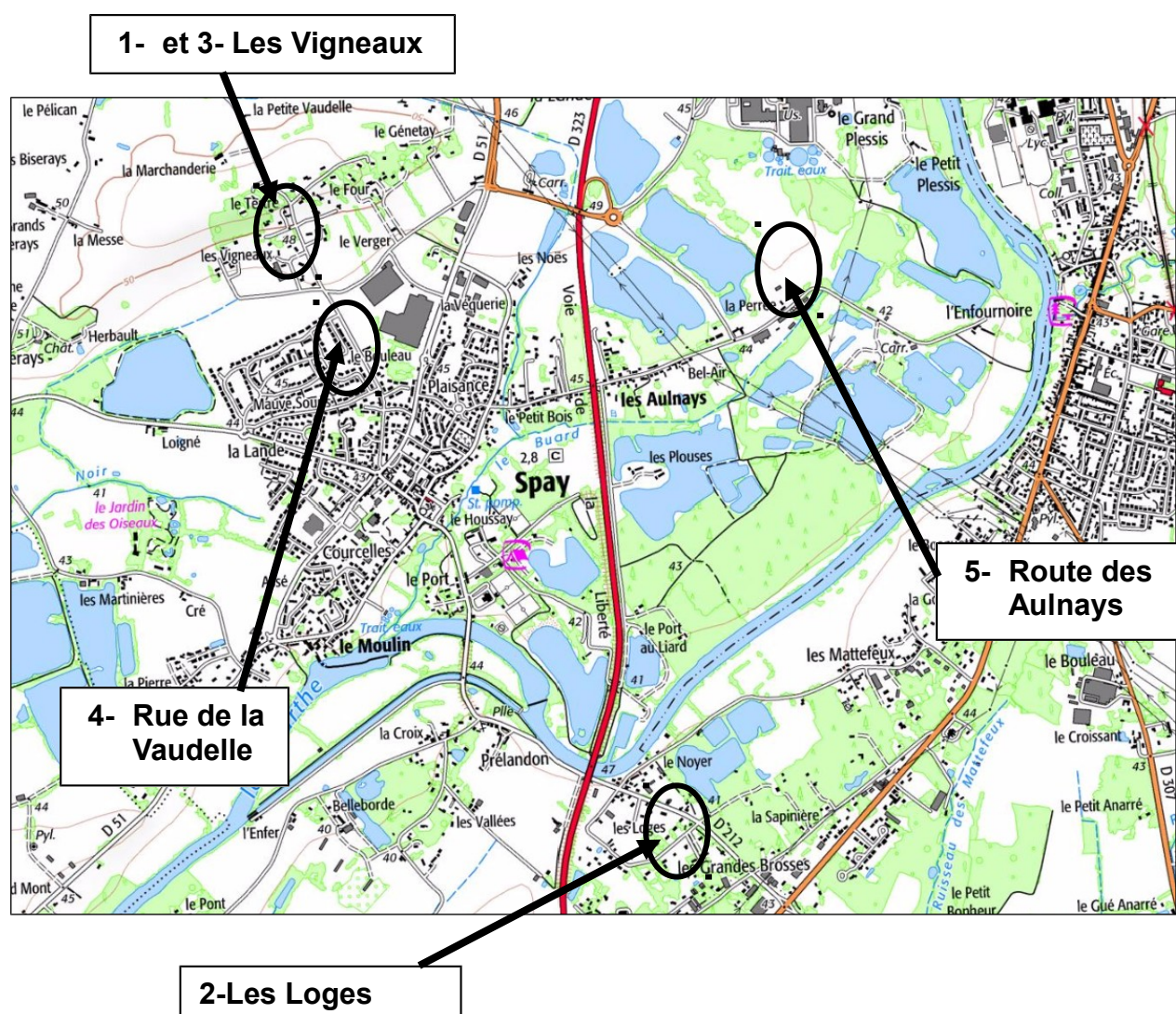
INTRODUCTION

Le Plan Local d'Urbanisme de Spay a été approuvé par délibération du 15 octobre 2015.

La présente modification porte sur les éléments suivants :

- 1) Recomposition de l'emplacement réservé n°14, destiné à sécuriser les liaisons cycles à travers le hameau des Vigneaux
- 2) Recomposition de l'emplacement réservé n°16, sur la base des études techniques du Département, destiné à sécuriser les sorties de véhicules du chemin des Loges sur la RD 212.
- 3) Suppression de la « liaison à prévoir » sur la partie ouest du hameau des Vigneaux
- 4) Suppression de l'emplacement réservé n°11 (liaison piétonne) compte tenu de la possibilité d'un parcours alternatif.
- 5) Modification du zonage UZa de la route des Aulnays : secteur à passer en UZi

Conformément aux dispositions des articles L.123-13 et suivants du code de l'urbanisme (ancienne version), ces adaptations relèvent d'une procédure de modification avec enquête publique (augmentation de + de 20% des droits à construire du fait du passage de la zone UZa en UZi).



1) Recomposition de l'emplacement réservé n°14, destiné à sécuriser les liaisons cycles à travers le hameau des Vigneaux

Objet et justifications :

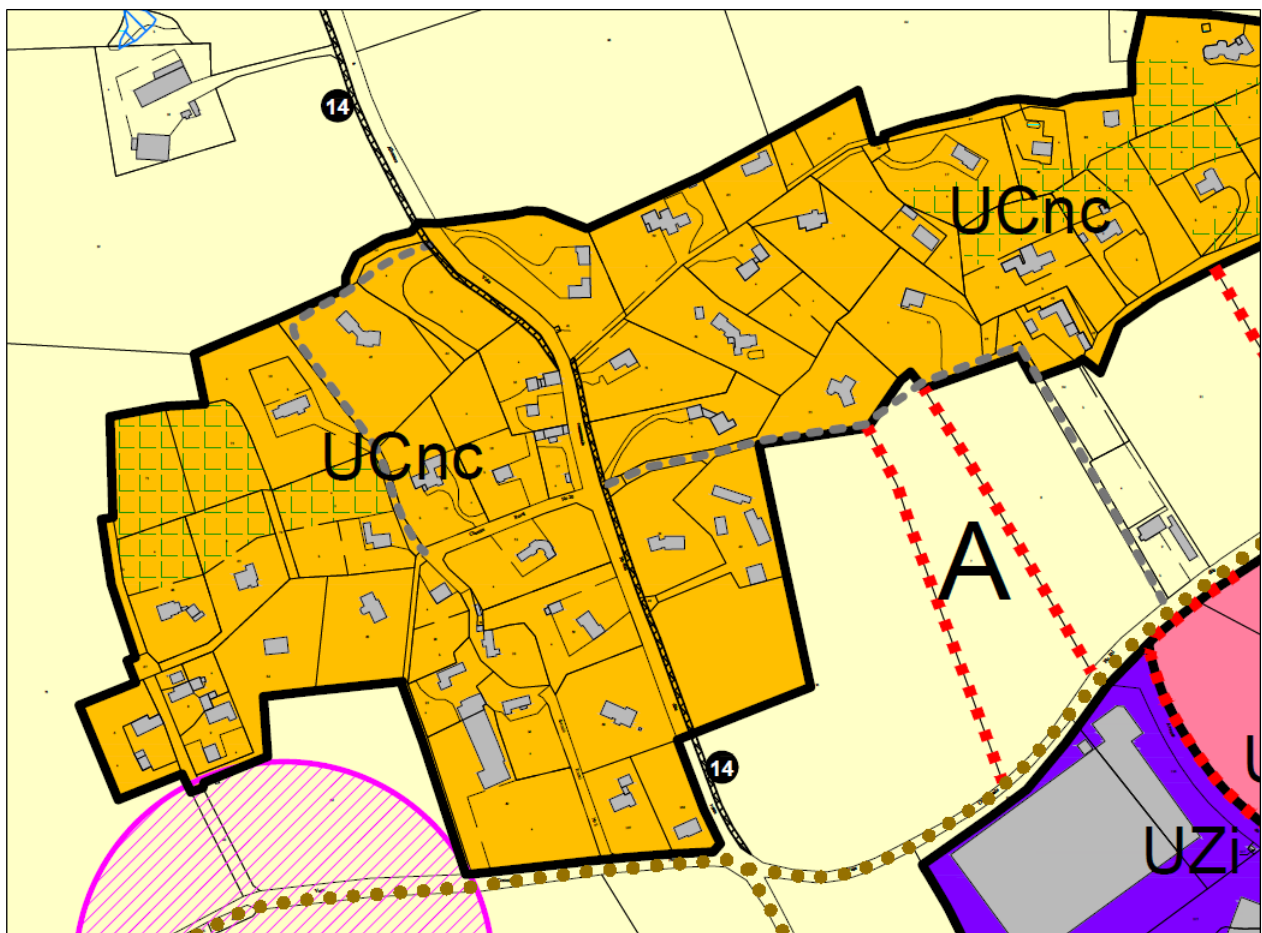
L'emplacement réservé n°14 est destiné à aménager une liaison cyclable entre le bourg de Spay et Allonnes, par la route de la Vaudelle. Il traverse le hameau des Vigneaux qui pose particulièrement problème du fait de la présence d'une butte et d'un virage, limitant la visibilité.

Les acquisitions foncières s'avèrent cependant difficiles, notamment sur des parcelles actuellement bâties. Pour pouvoir mettre en place une sécurisation efficace, la commune projette désormais de travailler plutôt sur l'emprise existante de la voie, d'environ 10 mètres, en busant les fossés.

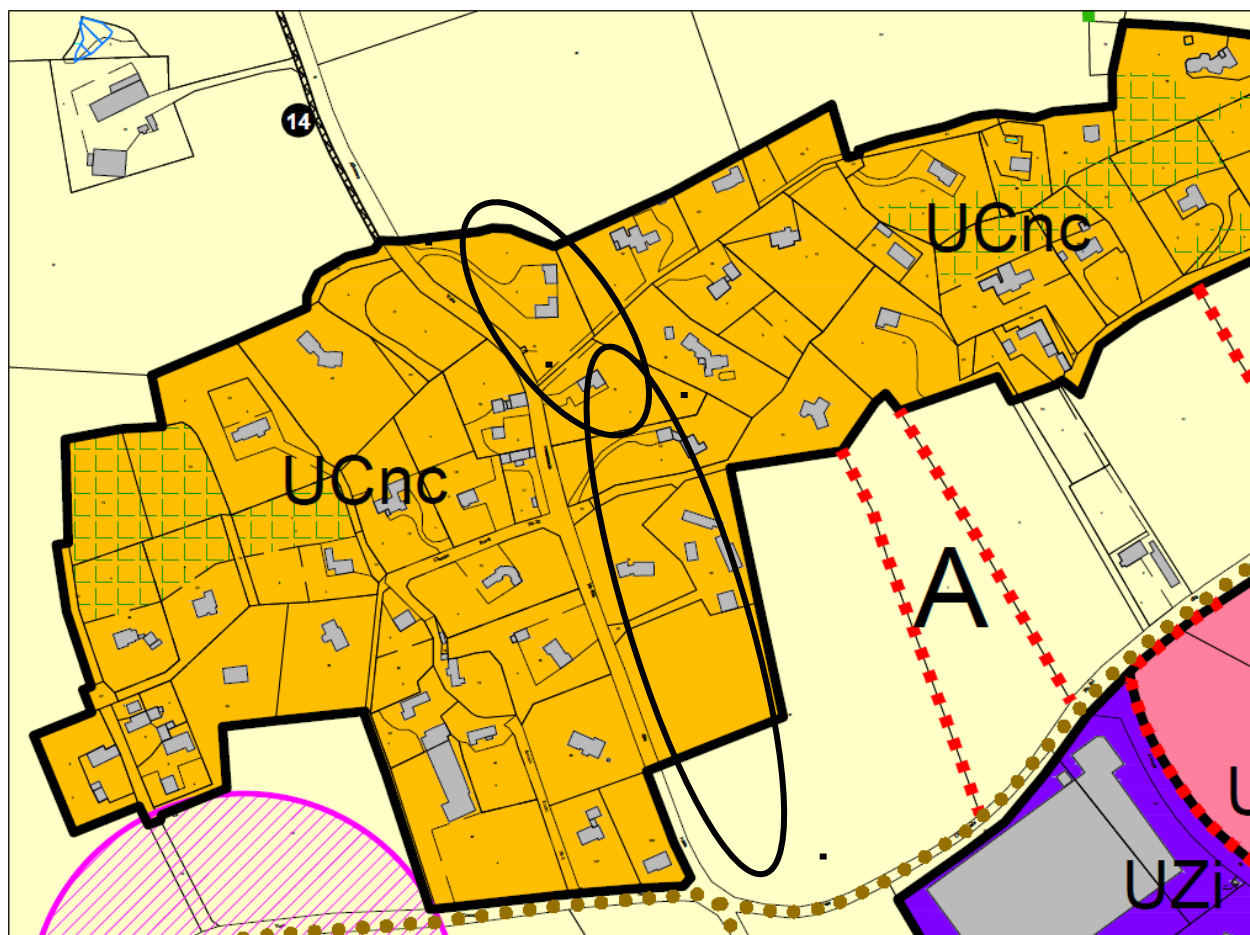
Il sera également nécessaire de prévoir en complément un aménagement de ralentissement à l'entrée nord du hameau (en partie sud, le hameau s'inscrit en quasi-continuité du bourg et la rue de la Vaudelle a été réaménagée récemment avec des plateaux ralentisseurs).

Modifications à apporter au PLU :

Suppression de l'emplacement réservé n°14 sur la portion correspondant à la traversée du hameau des Vigneaux.



Extrait zonage actuel



Extrait zonage après modification n°1

Incidences sur le PADD :

La suppression partielle de l'emplacement réservé n°14 ne remet pas en cause l'objectif de sécuriser la circulation et d'améliorer les liaisons cycles, détaillée dans l'axe 2, partie A4 du PADD « Organiser des déplacements qui limitent l'impact sur l'environnement et les ressources ».

2) Recomposition de l'emplacement réservé n°16, sur la base des études techniques du Département, destiné à sécuriser les sorties de véhicules du chemin des Loges sur la RD 212.

Objet et justifications :

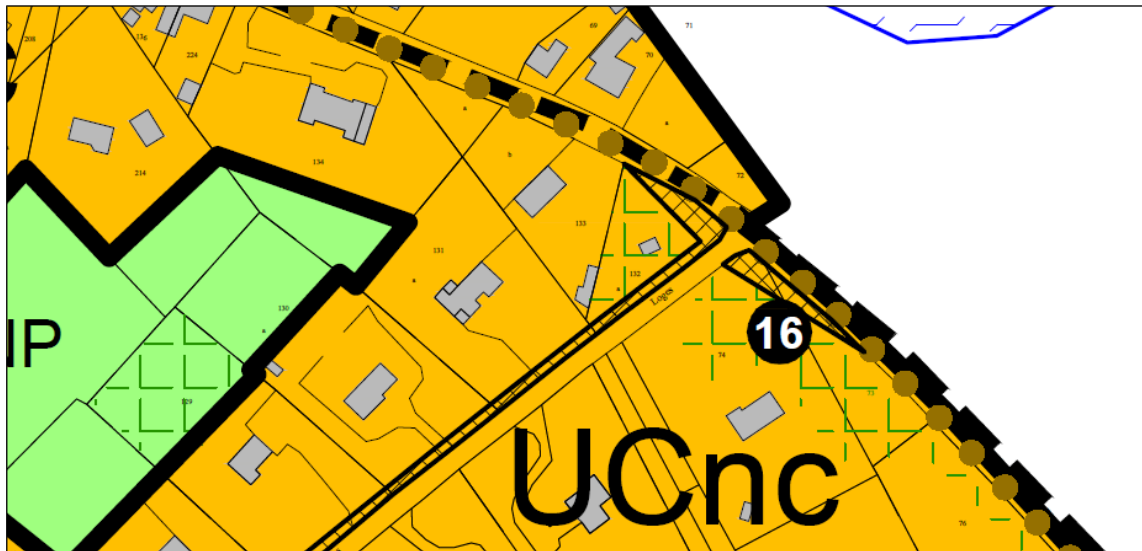
L'emplacement réservé n°16 a été défini dans l'objectif de sécuriser les sorties du chemin des Loges sur la RD 212. Son contour a été défini à maxima, de façon à ne pas gêner la visibilité au niveau du carrefour.

Depuis son détournage au PLU, les services du Département ont réalisé une étude in situ pour déterminer de façon plus précise les besoins en matière de visibilité. Les résultats conduisent à des besoins fonciers plus limités que ceux définis par l'emplacement réservé n°16.

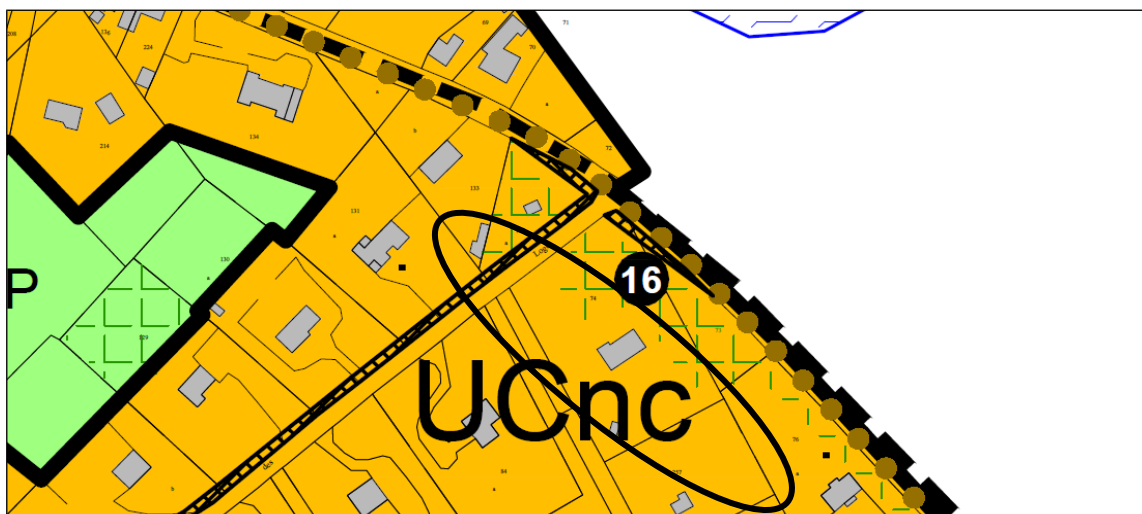
L'objet de la modification est donc de réduire l'emplacement réservé aux emprises réellement utiles à l'amélioration de la sécurité du carrefour.

Modifications à apporter au PLU :

Réduction de l'emprise de l'emplacement réservé n°16.



Extrait zonage actuel



Extrait zonage après modification n°1

Incidences sur le PADD :

La reconfiguration de l'emplacement réservé n°16 n'apparaît pas en contradiction avec les objectifs énoncés au PADD.

3) Suppression de la « liaison à prévoir » sur la partie ouest du hameau des Vigneaux

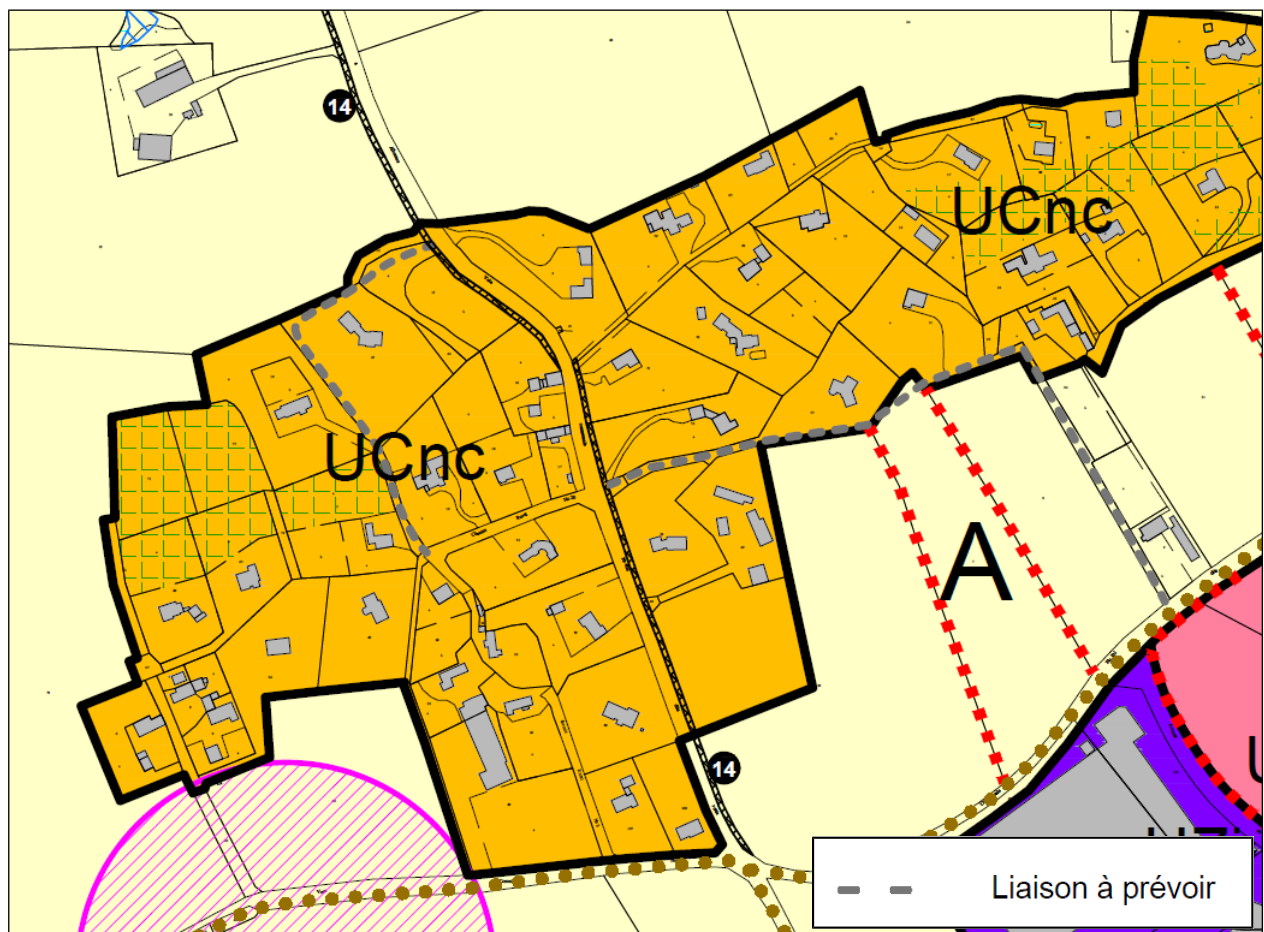
Objet et justifications :

Une « liaison à prévoir » est indiquée aux Vigneaux pour créer une continuité entre la route de la Vaudelle et le chemin rural n°20

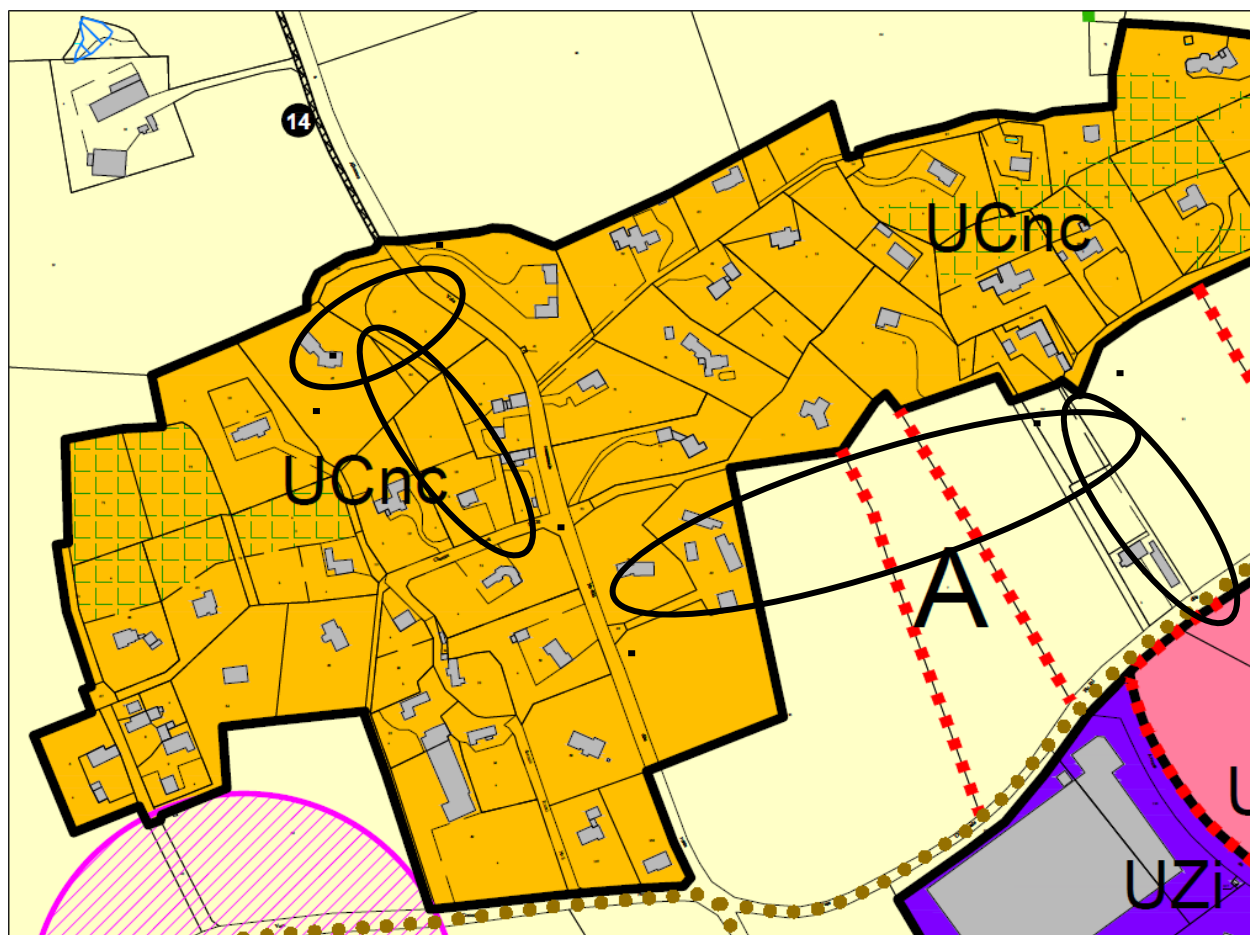
Cette continuité implique un passage sur des propriétés privées qui paraît peu réaliste, et qui ne présente pas un intérêt majeur au regard des difficultés et coûts de mise en œuvre. Cette liaison est donc supprimée.

Modifications à apporter au PLU :

Suppression de la « liaison à prévoir » dans la partie ouest du hameau des Vigneaux.



Extrait zonage actuel



Extrait zonage après modification n°1

Incidences sur le PADD :

La suppression de cette liaison n'a pas d'impact majeur sur les objectifs généraux du PADD.

4) Suppression de l'emplacement réservé n°11 (liaison piétonne) compte tenu de la possibilité d'un parcours alternatif.

Objet et justifications :

Cet emplacement réservé a été défini pour permettre une liaison piétonne entre la rue des Vignes et la rue de la Vaudelle.

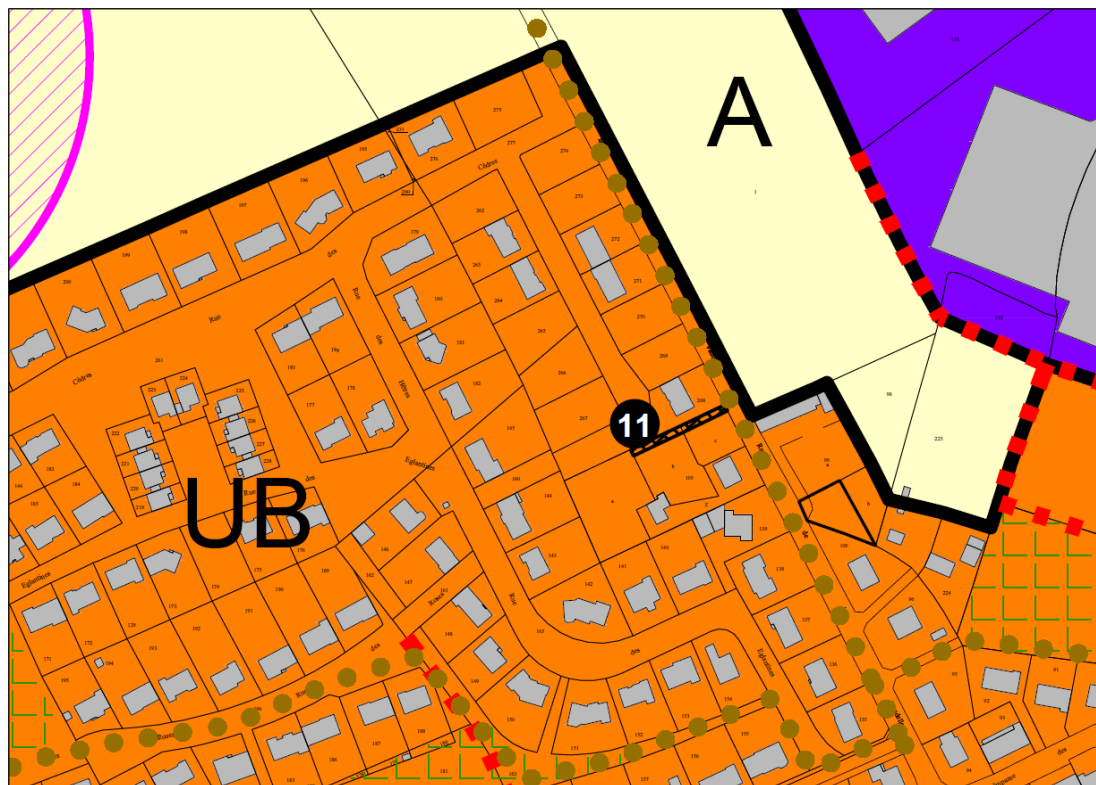
Cependant, un parcours très direct permet déjà de rejoindre le centre bourg depuis la rue des Vignes, via la rue des Eglantines.

Cette liaison n'apparaît donc pas justifiée, au regard des coûts d'aménagement et du faible intérêt qu'elle présente.

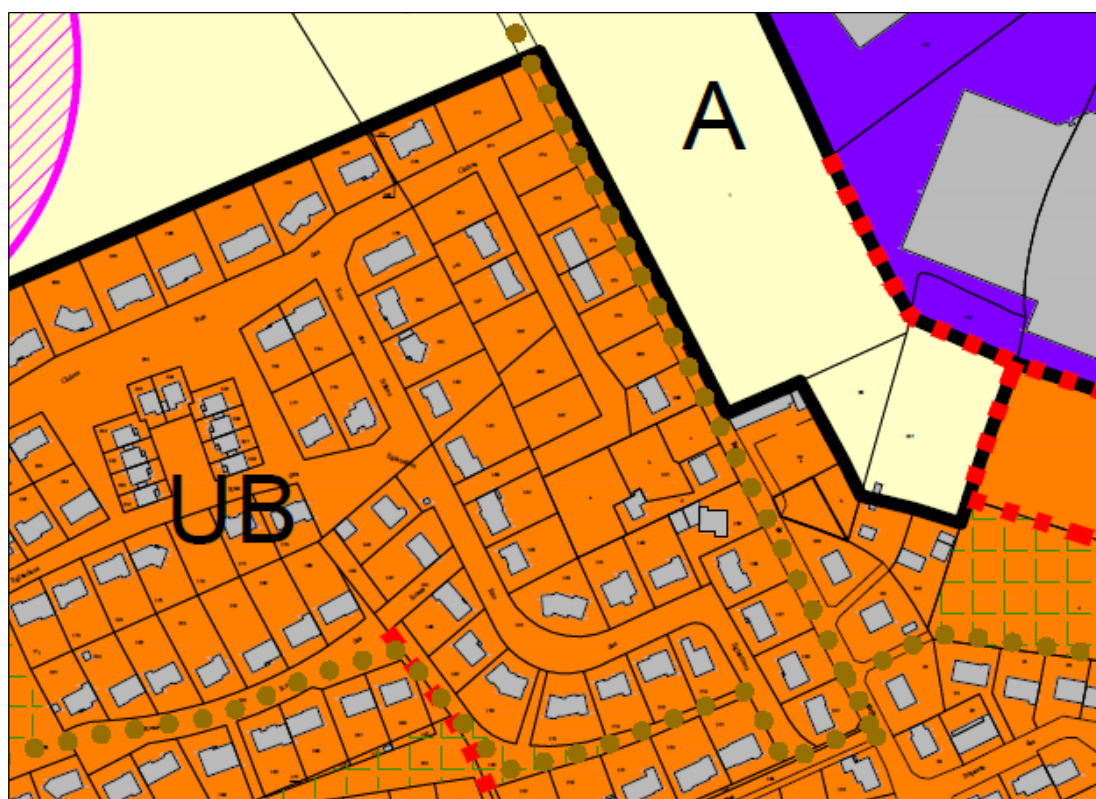


Modifications à apporter au PLU :

Suppression de l'emplacement réservé n°11.



Extrait zonage actuel



Extrait zonage après modification n°1

Incidences sur le PADD :

La suppression de cet emplacement réservé n'a pas d'impact majeur sur les objectifs généraux du PADD, la sécurité et le caractère direct des parcours piétons restent assurés.

5) Modification du zonage UZa de la route des Aulnays : secteur à passer en UZi

Objet et justifications :

Une zone UZa est destinée à accueillir des activités artisanales et tertiaires sur la route des Aulnays. Des entreprises de carrière, une entreprise de bâtiment / travaux publics et une entreprise de transports sont installées sur cette zone.

L'appellation « artisanale » de la zone, tel que défini au PLU (UZa), apparaît aujourd'hui non adaptée à l'évolution de ce secteur. Les entreprises existantes et les caractéristiques de la zone présentent davantage un aspect industriel : importance du nombre de salariés (environ 100 salariés dans l'entreprise Bâtiments), connexion directe sur la RD 323. On se rapproche ici davantage du caractère de la zone du Grand Plessis ou de la Rouvelière (UZi) que de la zone de la Vêquerie (UZa).

De plus cette zone a récemment été basculée dans le domaine communautaire, la CC Val de Sarthe assurant la compétence développement économique, avec l'appellation « Zone d'Activités des Aulnays ».

L'appellation « artisanale » de la zone définie au PLU ne permet pas aujourd'hui d'accueillir de nouvelles entreprises, au caractère plus industriel.

Un projet de centrale à béton est notamment à l'étude sur ce secteur, en lien avec les activités de carrière présentes sur le site. Le projet comprend une partie industrielle et une partie bureaux.

Le projet est susceptible de générer entre 12 et 20 emplois sur le site.

Les dispositions de la zone UZa autorisent uniquement les constructions artisanales et tertiaires, et jusqu'à une hauteur totale de 9 mètres. Ce qui constitue un facteur bloquant pour l'installation de ce projet.

Le passage de ce secteur d'une zone UZa vers une zone UZi permettrait de modifier les règles de hauteur et de les adapter au caractère de la zone.

Extrait du règlement du PLU :

Article UZ2 : occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

- « [...] »
- Dans le secteur UZi sont admis uniquement :
 - les constructions à usage de bureau, artisanat, industrie, entrepôts ainsi que les commerces liés à ces activités ;
 - les habitations et leurs annexes sous réserve qu'elles soient destinées à l'habitation principale des personnes chargées de la direction ou de la surveillance des établissements, qu'elles soient intégrées au volume des bâtiments à usage d'activité.
 - les installations qui sont liées aux activités autorisées dans la zone (stationnement, stockage,...).
- Dans le secteur UZa sont admis uniquement :
 - les constructions à usage de bureau, artisanat, ainsi que les entrepôts et commerces liés à ces activités ;
 - les habitations et leurs annexes sous réserve qu'elles soient destinées à l'habitation principale des personnes chargées de la direction ou de la surveillance des établissements, qu'elles soient intégrées au volume des bâtiments à usage d'activité.
 - les installations qui sont liées aux activités autorisées dans la zone (stationnement, stockage,...). »

Extrait du règlement du PLU :

Article UZ10 : hauteur maximale des constructions :

« Dispositions générales :

- La hauteur à l'égout du toit des constructions est limitée à 15 m dans la zone UZi
- La hauteur totale des constructions est limitée à 9 m dans la zone UZa

Dispositions particulières :

- Ces hauteurs maximales peuvent être dépassées pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit, pour des installations liées à la production d'énergie renouvelable ou pour des installations techniques nécessaires aux constructions ou indispensables dans la zone (antennes, pylônes, châteaux d'eau, ouvrages de transport d'électricité ...).

[...]»

Modifications à apporter au PLU :

Modification de classement de la zone UZa de la route des Aulnays en zone UZi.

Ajout d'une mention aux dispositions particulières de l'article UZ10 :

- *Une hauteur supérieure peut être admise dans le cas d'impératifs techniques justifiés liés à la nature de l'activité (ponts roulants, silos,...).*

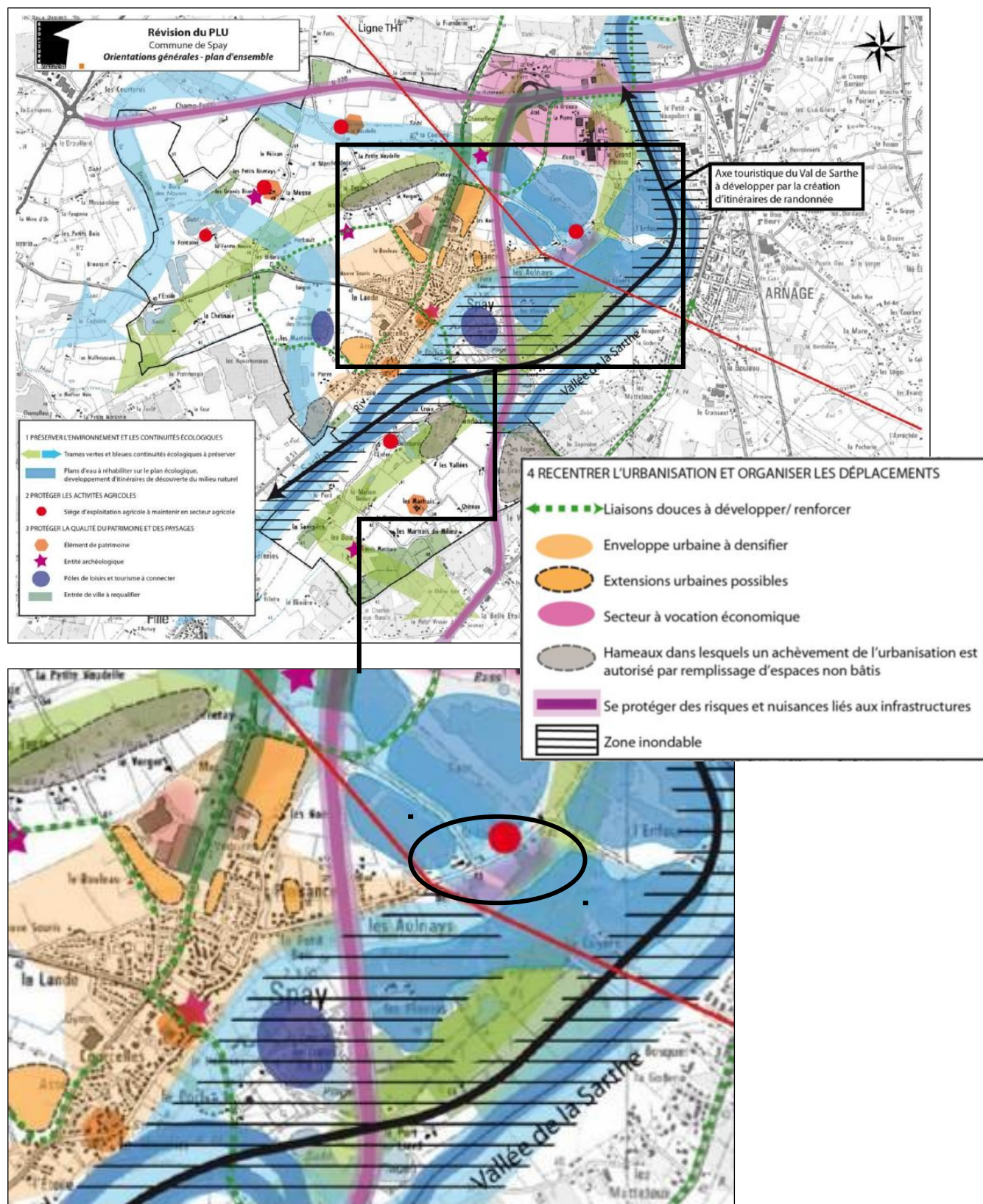
Incidences sur le PADD :

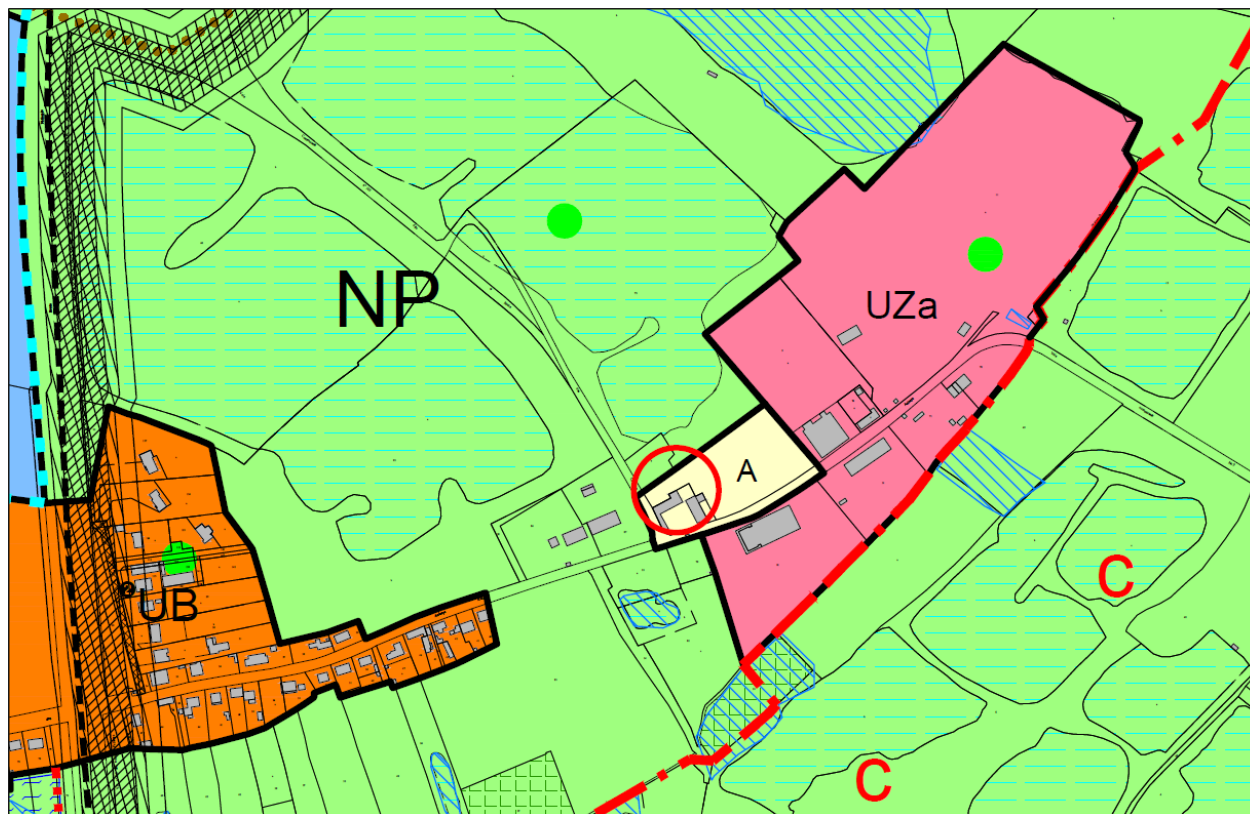
Le secteur de la route des Aulnays est bien identifié en secteur à vocation économique sur la carte de synthèse page 13 du PADD.

Il est précisé page 11 que : « *Le secteur des plans d'eau exploités par des carrières dans la boucle de la Sarthe doit pouvoir évoluer de façon à poursuivre les activités, tout valorisant le paysage et en améliorant le fonctionnement de ces milieux sur le plan écologique.* »

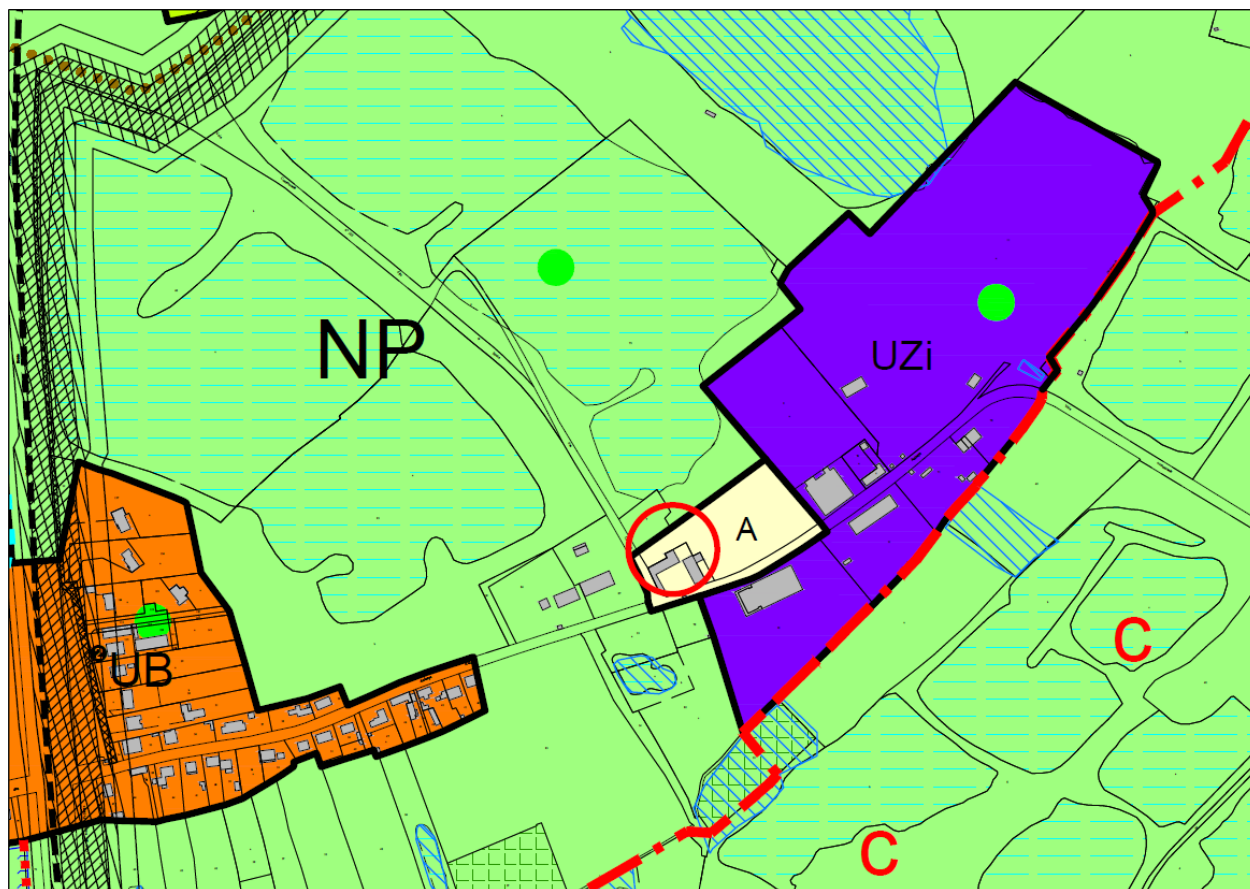
Une attention particulière devra être portée sur l'intégration du bâtiment du projet de centrale à béton dans le paysage :

- volumétrie simple,
- enclousonnement des installations techniques,
- choix de matériaux et couleurs sobres et discrets,
- végétalisation des abords.





Extrait zonage actuel



Extrait zonage après modification n°1

6) Tableau des emplacements réservés

Tableau avant modification n°1

N° de la réserve	Désignation	Bénéficiaire	Superficie approximative (m²)
1	Aménagement d'une liaison piétonne	Commune	86 m²
2	Aménagement d'une voie d'accès et liaison piétonne	Commune	2 335 m²
3	Aménagement d'une liaison cyclable	Commune	8 626 m²
4	Aménagement d'une liaison piétonne	Commune	15 375 m²
5	Aménagement d'une liaison piétonne	Commune	440 m²
6	Aménagement d'une liaison piétonne	Commune	515 m²
7	Aménagement d'une liaison piétonne	Commune	2 242 m²
8	Aménagement d'une liaison cyclable	Commune	3 344 m²
9	Aménagement d'une liaison piétonne	Commune	3 796 m²
10	Aménagement d'une liaison piétonne	Commune	1 949 m²
11	Aménagement d'une liaison piétonne	Commune	135 m²
12	Equiperment public ou projet à vocation d'intérêt collectif	Commune	1 558 m²
13	Aménagement d'un accès automobile	Commune	804 m²
14	Aménagement d'une liaison cyclable	Commune	3 955 m²
15	Aménagement d'un espace de manœuvre et de stationnement face au cimetière	Commune	944 m²
16	Elargissement du chemin du Bordage et sécurisation de la sortie sur la RD 212	Commune	1 993 m²

Tableau après modification n°1

N° de la réserve	Désignation	Bénéficiaire	Superficie approximative (m²)
1	Aménagement d'une liaison piétonne	Commune	86 m²
2	Aménagement d'une voie d'accès et liaison piétonne	Commune	2 335 m²
3	Aménagement d'une liaison cyclable	Commune	8 626 m²
4	Aménagement d'une liaison piétonne	Commune	15 375 m²
5	Aménagement d'une liaison piétonne	Commune	440 m²
6	Aménagement d'une liaison piétonne	Commune	515 m²
7	Aménagement d'une liaison piétonne	Commune	2 242 m²
8	Aménagement d'une liaison cyclable	Commune	3 344 m²
9	Aménagement d'une liaison piétonne	Commune	3 796 m²
10	Aménagement d'une liaison piétonne	Commune	1 949 m²
11	Aménagement d'une liaison piétonne	Commune	135 m²
12	Équipement public ou projet à vocation d'intérêt collectif	Commune	1 558 m²
13	Aménagement d'un accès automobile	Commune	804 m²
14	Aménagement d'une liaison cyclable	Commune	2 539 m²
15	Aménagement d'un espace de manœuvre et de stationnement face au cimetière	Commune	944 m²
16	Elargissement du chemin du Bordage et sécurisation de la sortie sur la RD 212	Commune	1 787 m²

7) Tableau de superficie des zones

	PLU révisé en 2015	PLU après modification n°1	Evolution
Zones	Surface en ha	Surface en ha	Surface en ha
UA Centre bourg	11,88	11,88	
UB Habitat récent	92,76	92,76	
UC et UCnc Secteurs résidentiels	70,49	70,49	
UH Hameaux (ancien PLU)	-	-	
UZ1/ UZi Activités industrielles	92,77	102,34	+9,57
UZ2 / UZa Activités artisanales	16,76	7,19	-9,57
Total des zones U	284,66	284,66	
AUa / 1AU à urbaniser immédiatement / Habitat	2,66	2,66	
AU / 2AU à urbaniser ultérieurement / Habitat	5,79	5,79	
AUZ2 / 1AUZ à urbaniser immédiatement / Activités	7,67	7,67	
Total des zones AU	16,12	16,12	
A Agricole	702,75	702,75	
Total de la zone A	702,75	702,75	
NH Naturelle d'habitat diffus (ancien PLU)	-	-	
NL Naturelle de loisirs	61,03	61,03	
NP Naturelle protégée	357,44	357,44	
Total des zones N	418,47	418,47	
Total	1422	1422	

Espaces boisés classés	60,1	60,1	0
Eléments de paysage protégés	61,16	61,16	0

DEPARTEMENT DE LA SARTHE

COMMUNE DE SPAY



PLAN LOCAL D'URBANISME

Document n°1 :
Rapport de présentation

Dossier d'approbation

Vu pour être annexé à la délibération du
15 octobre 2015

ARCHITOUR architectes associés
Rémi HERSANT, architecte dplg-urbaniste & Thomas CLAVREUL, urbaniste qualifié o.p.q.u.
AEU : SIAM Conseils



L'approche environnementale de l'urbanisme est réalisée avec l'aimable concours de :



SOMMAIRE

I- PREAMBULE	5
A. Contexte de la révision du Plan Local d'Urbanisme	6
B. Cadre juridique	7
C. Composition du Plan Local d'Urbanisme	10
II- PRESENTATION GENERALE	11
A. Géographie générale de la commune	12
B. Historique	13
C. Appartenances intercommunales	14
III- MILIEUX PHYSIQUES, NATURELS ET PAYSAGES	17
A. Eléments de description physique du territoire	18
B. Les milieux naturels	33
C. Des paysages de plans d'eau et de bocage	40
D. Les risques naturels et technologiques	53
E. Nuisances et pollutions	63
IV- ORGANISATION DU TERRITOIRE ET OCCUPATION HUMAINE	69
A. Historique du développement urbain et morphologies urbaines	70
B. Caractéristiques du bâti	85
C. Approche environnementale de la forme bâtie	88
V- DESCRIPTION SOCIO ECONOMIQUE DU TERRITOIRE	91
A. Une forte croissance démographique	92
B. Un rythme de construction élevé	97
C. Un développement économique lié aux possibilités de connexion aux infrastructures routières	101
D. Une activité agricole soumise à la pression urbaine	104
E. Une offre multiple d'équipements et services	107
F. Des infrastructures routières très présentes	112

VI- BILAN DU PLAN LOCAL D'URBANISME	118
VII- ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE, DES POTENTIELS DE RENOUVELLEMENT URBAIN ET DES POSSIBILITES DE MUTUALISATION DES ESPACES DE STATIONNEMENT	121
VIII – APPROCHE ENVIRONNEMENTALE DE L'URBANISME	129
IX- – PARTI D'AMENAGEMENT ET JUSTIFICATIONS.....	133
A. Eléments réglementaires à prendre en compte au préalable	134
B. Servitudes d'utilité publique.....	140
C. Traduction des orientations du PADD et justification des choix.....	141
D. Portée opposable des Orientations d'Aménagement et de Programmation	146
E. Traduction réglementaire : les zones du PLU.....	147
F. Autres dispositions	152
G. Tableau de superficie des zones et évolutions par rapport au POS.....	156
H. Justification des objectifs de modération de la consommation d'espace.....	158
I. Compatibilité avec autres documents, schémas et projets supra communaux	160
J. Indicateurs de suivi de l'application du PLU	163
K. Evaluation des incidences des dispositions du PLU sur l'environnement.....	164

I- PREAMBULE

A. Contexte de la révision du Plan Local d'Urbanisme

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 a refondu les documents d'urbanisme et précisé leurs objectifs au regard notamment des problématiques de développement durable. Les Plans d'Occupations des Sols (P.O.S.) sont ainsi devenus des Plan Locaux d'Urbanisme (P.L.U.), appuyés sur une démarche concertée de projet de développement.

La Loi « Engagement National pour l'Environnement » du 12 juillet 2010 a renforcé la portée des PLU sur la prise en compte des enjeux environnementaux dans l'organisation du développement du territoire.

Le Plan Local d'Urbanisme de Spay a été approuvé pour la première fois le 8 juillet 2004. Une révision simplifiée et une modification ont été approuvées le 5 juillet 2007.

Une seconde révision simplifiée a été approuvée le 29 septembre 2011.

Par délibération du Conseil Municipal du 29 septembre 2011, la commune a décidé de réviser son document d'urbanisme pour disposer d'un outil permettant de répondre aux principaux enjeux suivants :

- Adapter le parc de logements à un véritable parcours résidentiel,
- Mener une réflexion sur l'urbanisation de Spay pour maintenir les effectifs scolaires dans le cadre de l'extension de l'école maternelle et du restaurant scolaire,
- Prendre en compte les nouveautés introduites par la loi Grenelle 2,
- Construire un modèle de développement qui préserve une croissance raisonnée,
- Faciliter la création de petites unités agricoles pour un maraîchage de proximité,
- Intégrer la zone des Noës en tant que secteur de développement économique, et exclure les secteurs non aménageables du fait de la nature des sols (remblais),
- Protéger les zones et éléments naturels,
- Corriger divers éléments techniques problématiques dans le dossier de PLU.

Ces objectifs seront traduits dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) qui servira de document de base pour la constitution du Plan Local d'Urbanisme.

B. Cadre juridique

➤ La loi Solidarité et renouvellement urbains (SRU) du 13 décembre 2000

La loi SRU du 13 décembre 2000 exprime dans la continuité de la loi d'orientation sur l'aménagement et le développement durable de juin 1999 (LOADDT dite « Loi Voynet ») et sur l'intercommunalité de juillet 1999 (dite « Loi Chevènement ») une volonté de rénovation du cadre juridique des politiques d'aménagement de l'espace établi par la loi d'Orientation foncière de 1967 (LOF) qui a fait naître les Plans d'occupation des sols (POS).

Dans le dessein de promouvoir un développement des aires urbaines (ou bassins de vie ruraux) plus cohérent, plus durable et plus solidaire, la loi SRU affirme de grands principes pour l'aménagement du territoire, dans les domaines de l'urbanisme, de l'habitat et des déplacements, réunis dans un même cadre (article L 121-1 CU) :

- **Principe d'équilibre dans l'aménagement** : *il doit permettre de mieux concilier le développement urbain et la préservation des espaces naturels et agricoles en trouvant un équilibre entre le renouvellement urbain (développement de la ville sur elle-même) et l'extension urbaine (développement de la ville sur l'espace rural).*
- **Principe de mixité urbaine et sociale** : *il conduit à rechercher une multifonctionnalité des espaces urbains (habitat, commerces, bureaux) et une plus grande diversité des populations au sein des quartiers (lutte contre la ségrégation socio-spatiale).*
- **Principe de respect de l'environnement** : *il se traduit par la préservation des ressources naturelles (sol, sous-sol, eau, air, énergie), la prévention des risques et des nuisances (risques naturels et technologiques, bruit, déchets) et la préservation du cadre de vie par une utilisation économe et intelligente de l'espace afin de limiter les besoins de déplacements et de protéger les paysages et le patrimoine bâti.*

En rendant obligatoire la concertation publique, la loi SRU s'inscrit également dans la continuité de la loi de février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement (dite « loi Barnier »), puis de la loi de février 2002 sur la démocratie de proximité, en faveur de la consultation, puis de la participation du public et des associations en amont des décisions d'aménagement, tout au long de l'élaboration du projet.

➡ La loi Engagement National pour l'Environnement (ENE) du 12 juillet 2010, dite Grenelle 2

Deux constats fondamentaux ont été largement partagés par les diverses parties prenantes au Grenelle de l'environnement et font l'objet d'un consensus mondial :

Le premier est celui des risques liés à la dégradation de l'état de notre planète : l'existence du changement climatique aujourd'hui n'est plus mis en doute, seules sont en discussion son ampleur et sa rapidité.

Le second constat partagé est celui de l'urgence. Quelques années de dégradation non maîtrisée auraient un effet exponentiel sur les dommages induits et l'observation dépasse parfois en gravité les scénarios les plus pessimistes des climatologues.

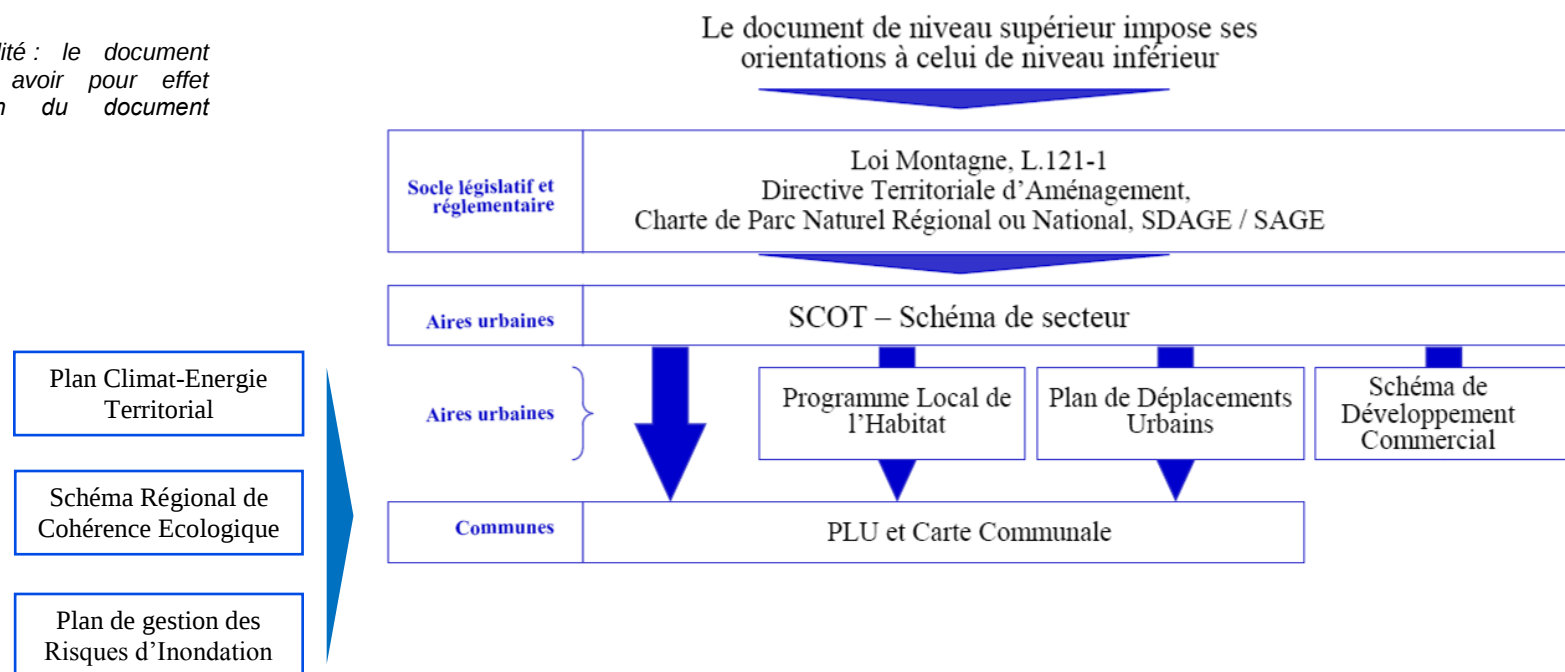
La loi ENE du 12 juillet 2010, modifie sensiblement le contenu des documents d'urbanisme. Celle-ci décline les grands objectifs d'une véritable mutation écologique. C'est un texte d'application, de territorialisation et de mise en œuvre de six chantiers que sont ceux du bâtiment, de l'urbanisme, des transports, de l'énergie, de la biodiversité, des risques et de la gouvernance. Cette loi fixe notamment les nouveaux objectifs à atteindre en matière de développement durable :

- **Lutter contre l'étalement urbain** qui entraîne la régression des surfaces agricoles et naturelles, **la déperdition d'énergie**, des **émissions de gaz à effet de serre** et des coûts élevés en infrastructures,
- **Préserver la biodiversité** à travers la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques,
- Faciliter la mise en œuvre de travaux **d'amélioration de la performance énergétique** des bâtiments,
- Créer un **lien entre densité et desserte par les transports en commun**.

⇒ Principe de compatibilité du PLU avec des documents de portée supérieure

Comme énoncé à l'article L 111-1-1 du Code de l'urbanisme, le PLU doit respecter un rapport hiérarchique avec les documents de portée supérieure : « [...] Les plans locaux d'urbanisme, les cartes communales ou les documents en tenant lieu doivent être compatibles avec les orientations des schémas de cohérence territoriale et des schémas de secteur [...] ». L'article L 123-1 est venu étendre le rapport de compatibilité* aux documents thématiques (PDU, PLH...) et rappelle qu'un **délai de 3 trois ans** est laissé aux communes, à compter de l'arrêté préfectoral rendant exécutoire le document SCoT pour ajuster le projet du PLU aux orientations du SCoT.

* Notion de compatibilité : le document inférieur ne doit pas avoir pour effet d'empêcher l'application du document supérieur.



C. Composition du Plan Local d'Urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme contient plusieurs éléments :

- Le rapport de présentation,
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui expose le projet général de la commune en terme d'urbanisme et d'aménagement (document prospectif),
- Les Orientations d'aménagement et de Programmation qui précisent sur certains lieux des principes d'aménagement,
- Le règlement (règles d'urbanisme) : le règlement détaillé par zone et par article et les plans de zonage (chaque zone possède son règlement propre),
- Les textes et plans des servitudes d'utilité publique,
- Les annexes (textes et documents graphiques).

Le rapport de présentation de ce Plan Local d'Urbanisme présentera les éléments suivants :

- 1- Le diagnostic territorial de la commune et les enjeux du territoire,
- 2- Les contraintes supracommunales,
- 3- Le parti d'aménagement retenu au regard du PADD et sa justification (présentation des zones),
- 4- Les incidences de la mise en œuvre du PLU et la prise en compte de la préservation de l'environnement,
- 5- L'évaluation environnementale des dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

II- PRESENTATION GENERALE

A. Géographie générale de la commune

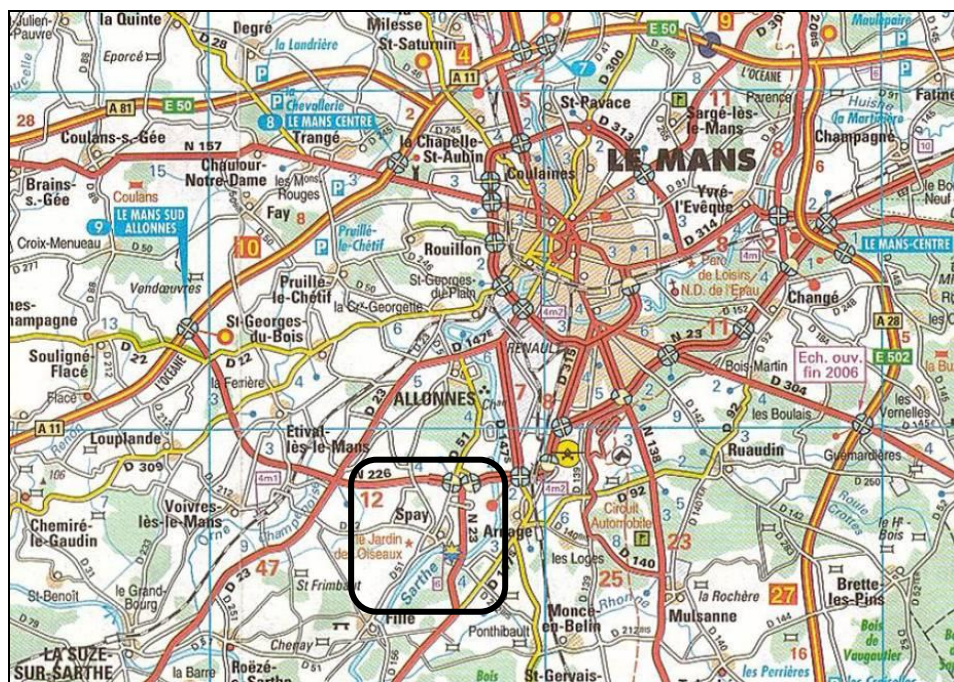
La commune de Spay couvre une superficie de 1422 ha au sud-ouest de l'agglomération du Mans.
Le territoire est bordé au nord par la RD 326, déviation sud du Mans reliant l'échangeur autoroutier Le Mans Sud, et à l'Est par la Sarthe.

Ses communes limitrophes sont : Allonnes, Arnage, Moncé-en-belin, Guécélard, Fillé et Voivres-lès-le Mans.

Spay est également traversée par la RD 323, axe économique majeur à l'échelle régionale. Les facilités d'accès sur le réseau routier primaire et la proximité de l'agglomération du Mans font du territoire de Spay un secteur stratégique pour le développement d'activités économiques.

La commune est également fortement impactée par des activités de carrières qui exploitent des matériaux alluviaux principalement dans le secteur compris entre la Sarthe et la RD 323.

Le bourg de Spay est inscrit au centre de ce territoire et rassemble la majeure partie de la population communale. Plusieurs secteurs résidentiels se sont également développés principalement autour de noyaux d'habitat ancien.



B. Historique

L'origine du nom de la commune de Spay pourrait provenir du mot latin « *spadonis* », ayant pour signification « qui ne produit point ». Aux temps préhistoriques, Spay se situait au cœur d'une immense forêt. Deux peuplades, les Aubergues et les Cénomans occupaient la région, ces derniers fondant « *Vindunos* », leur ville fortifiée.

Les légions de l'Empire romain s'installèrent ensuite pour plusieurs siècles, transformant la cité des Cénomans en cité romaine de « *Subdunum* », sur un vaste espace qui se situerait aujourd'hui sur les franges du territoire communal de Spay. Ainsi, s'érigèrent un port accueillant une importante batellerie, des amphithéâtres, des aqueducs et autres ouvrages romains.

La chute de l'Empire allait laisser la place aux invasions : tandis que la population de Subdunum se réfugiait derrière ses remparts, la campagne environnante allait être la proie des hordes germaniques.

C'est à la suite de cette période trouble qu'apparut la « *Villa cipeti super fluvium sarthae* » appelée « *Cipidus* » et qui deviendra plus tard « Spay ». L'Eglise, par l'entremise d'Aldric, Evêque du Mans, entreprit le défrichement et le travail du sol au milieu des grands espaces boisés. La lente mise en place d'une organisation sociale et territoriale impulsée par l'Eglise se verra stoppée par les invasions normandes de la fin du premier millénaire.

De cette époque naîtront les seigneuries rurales, constructeurs de châteaux et de forteresses, dont on retrouve par endroits les traces aujourd'hui : le marquisat de Lavardin, les fiefs de Belleborde, des Bizerays, de Jalesnes et le Comté du Maine.

A partir du 10^{ème} siècle se remet en route l'entreprise collective de défrichement tandis que le pays se repeuple progressivement. Les religieux distribuent aux familles des parcelles de terres nouvellement arrachées à la forêt entourées de haies et de fossés, adaptées pour le pâturage et à l'origine du paysage bocager caractéristique du Maine.

C'est à cette époque que commence à se constituer le bourg de « Cepay » ou « Spayo », centre commercial et marché actif accueillant une population artisanale et agricole.

Arrivent ensuite les catastrophes que sont la peste noire et la guerre de 100 ans, la population s'unira ensuite tout au long du Moyen-âge autour de son clocher, symbole de l'unité villageoise jusqu'à la période de la Révolution et de la constitution civile du Clergé.

Spay gardera son caractère exclusivement rural jusqu'aux années 1970 à partir desquelles se construiront de nombreux lotissements, accueillant une population au mode de vie urbain recherchant un cadre de vie agréable.

A la même époque, la déviation d'Arnage par la RD 323 et de la déviation sud du Mans (RD 326) renforcent l'attractivité économique du territoire où de nouvelles entreprises viennent s'installer.

Les années 2000 donnent lieu à une nouvelle vague de constructions, épaississant encore le bourg de Spay.

C. Appartenances intercommunales

La commune de Spay adhère aux structures intercommunales suivantes :

➔ Communauté de communes du Val de Sarthe

Spay rejoint la Communauté de Communes du Val de Sarthe en 2011. Créée en 1994, la CC Val de Sarthe comprend les communes suivantes :

▫ Chemiré le Gaudin :	934 habitants
▫ Etival lès le Mans :	2 081 habitants
▫ Fercé sur Sarthe :	628 habitants
▫ Fillé sur Sarthe :	1 522 habitants
▫ Louplande :	1 522 habitants
▫ Parigné le Pôlin :	1 050 habitants
▫ Roëzé sur Sarthe :	2 646 habitants
▫ St Jean du Bois :	625 habitants
▫ Spay :	2 687 habitants
▫ Souigné Flacé :	730 habitants
▫ La Suze sur Sarthe :	4 028 habitants
▫ Voivres lès le Mans :	1 169 habitants

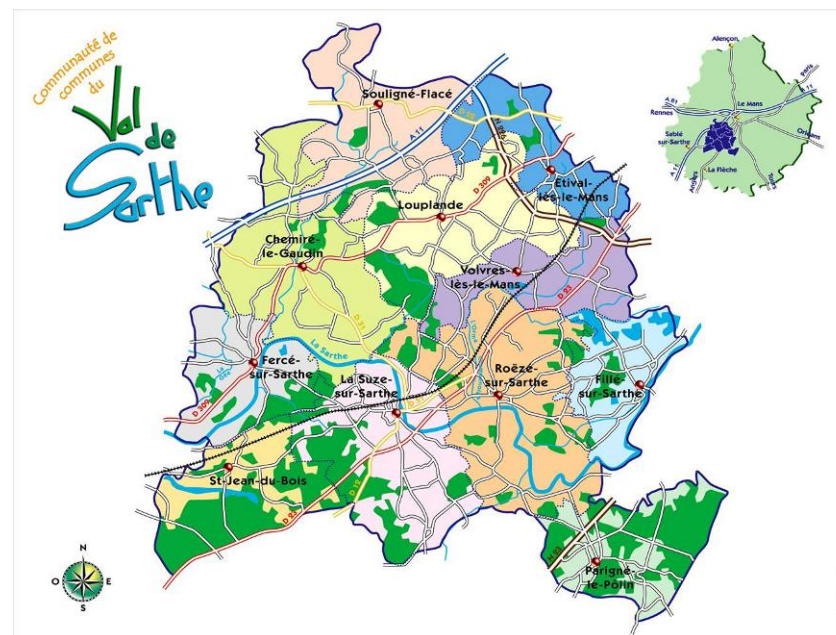
TOTAL : 19 622 habitants

(population légale au 1^{er} janvier 2011)

Le schéma départemental de coopération intercommunale, arrêté par le Préfet du 22 décembre 2011, prévoit l'intégration de deux communes supplémentaires à la CC Val de Sarthe : Guécélard et Mézeray.

Compétences :

- Aménagement de l'espace
- Développement économique
- Protection et mise en valeur de l'environnement (déchets, ANC,...)
- Politique du logement et du cadre de vie
- Création, aménagement et entretien de la voirie d'intérêt communautaire
- Actions sociales
- Actions touristiques
- Actions culturelles et sportives et de l'enseignement préélémentaire et élémentaire
- Accueil des Gens du voyage



La CC Val de Sarthe a défini ses objectifs dans un Schéma de développement 2009/2014 :

- Objectif 1 : Assurer le développement économique du territoire en veillant à un aménagement équilibré
- Objectif 2 : Mettre en place une politique de l'habitat qui réponde aux besoins des habitants et des entreprises
- Objectif 3 : Proposer des services de proximité adaptés aux besoins sociaux
- Objectif 4 : Valoriser le cadre de vie et les espaces de loisirs
- Objectif 5 : Renforcer la communication et le sentiment d'appartenance au territoire

Certains objectifs et actions à mettre en œuvre concernent directement le territoire de Spay :

- Créer et aménager une zone d'activités à Spay. Il pourrait s'agir d'une zone d'accueil d'activités tertiaires sur le secteur des Noës au nord du bourg.
- Réflexion sur la mise en place d'une unité de méthanisation à Spay.

La CC Val de Sarthe adhère au Pays Vallée de la Sarthe. Celui-ci a compétence pour l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT).

➤ Pays Vallée de la Sarthe

Le Pays Vallée de la Sarthe est un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) regroupant 3 Communauté de communes et 62 communes, comptant un total de 74 466 habitants.

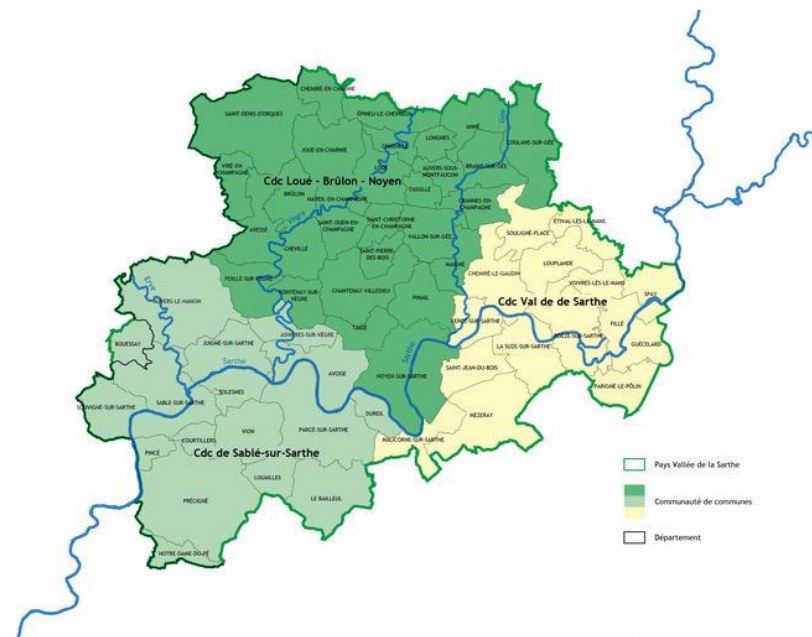
Le Pays Vallée de la Sarthe a pour ambition d'impulser, de concevoir, d'animer et de coordonner la mise en œuvre d'une politique de développement local cohérente, en valorisant les atouts de son territoire et en recherchant des réponses à ses difficultés.

Il est chargé de négocier et d'appliquer les procédures utiles à la concrétisation de cette politique à l'échelle du territoire (contractualisation avec ses partenaires institutionnels et locaux) en sollicitant des programmes et en signant des contrats répondant aux objectifs de développement prioritaires.

En tant qu'organisme d'ingénierie, de conseil et d'accompagnement, il soutient également les actions initiées par les collectivités locales répondant aux problématiques du territoire.

Le Pays joue un rôle de coordinateur entre les différentes collectivités territoriales qui le composent et plus particulièrement les "Etablissements Publics de Coopération Intercommunale" (communautés de communes).

Enfin, cette dynamique repose sur le partenariat et la concertation entre élus, mais également avec le milieu économique et social local.



➡ Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays Vallée de la Sarthe

La commune de Spay est située dans l'aire du SCoT du Pays Vallée de la Sarthe.

Spay était auparavant couverte par le Schéma Directeur de l'agglomération mancelle, valant SCoT depuis l'application de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000.

Dans le cadre de son intégration à la CC Val de Sarthe, la commune de Spay s'est retirée du Pays du Mans - organisme chargé de l'élaboration du SCoT du Pays du Mans – pour intégrer le futur SCoT du Pays Vallée de la Sarthe.

L'élaboration du SCoT du Pays Vallée de la Sarthe est en cours. Le PLU de Spay devra être compatible avec les orientations qui seront définies dans le SCoT du Pays.

III- MILIEUX PHYSIQUES, NATURELS ET PAYSAGES

A. Eléments de description physique du territoire

→ Le climat

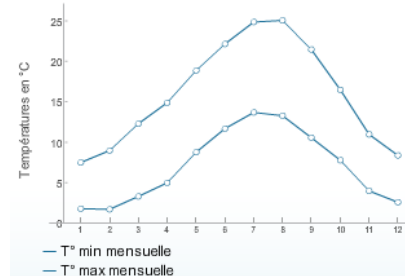
De par sa situation géographique, le département de la Sarthe bénéficie d'un climat tempéré de type océanique dégradé, avec des hivers assez doux et des étés relativement frais. Les pluies sont fréquentes toute l'année. Le caractère dégradé du climat est dû à une influence océanique nettement moins perceptible que sur la côte. Les pluies sont plus faibles que dans les régions côtières.

Les précipitations

Le département reçoit des précipitations assez importantes mais assez bien réparties, variant selon les années de 500 à 900 mm (moyenne de 700 mm environ). Les pluies tombent surtout pendant l'automne, avec un maximum en octobre et novembre, et pendant l'hiver pour faiblir au printemps. Les régions les plus humides du département coïncident avec les plus hauts reliefs, c'est-à-dire les massifs de Sillé et du Perche (altitude de 400 m environ) avec des cumuls de 750 à 800 mm pour l'année tandis que la cuvette entre l'Huisne et la Sarthe se trouve la moins arrosée avec 650 mm en moyenne à l'année. Au Mans, les cumuls mensuels moyens sont compris entre 45 et 70 mm, ce qui donne un cumul annuel de 678 mm.

Le climat du Mans est un climat océanique dégradé. On dénombre en moyenne 53 jours par an avec du gel. La durée totale moyenne d'insolation est de 1 824 heures par an. La durée totale d'insolation atteint en moyenne 248 heures au mois de juillet contre seulement 57 heures en décembre. Comme le reste de la France proche de la façade atlantique c'est en hiver que les précipitations sont les plus abondantes dans la cité mancelle. Le déficit d'écoulement se situe aux environs de 500 mm/an. La recharge des nappes, en période excédentaire, s'effectue en général de novembre à mai.

Normales mensuelles

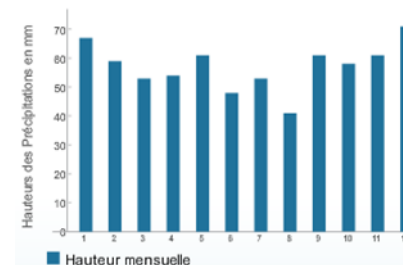


températures pluviométrie ensoleillement

Le Mans - Normales annuelles

	Le Mans
Température minimale (°C)	7,1
Température maximale (°C)	16,0

Normales mensuelles



températures pluviométrie ensoleillement

Le Mans - Normales annuelles

	Le Mans
Nombre de jours avec précipitations (> 1mm)	114
Hauteur de précipitations (mm)	686,9

Les températures

Par rapport aux autres départements de l'Ouest (Pays de la Loire et Bretagne), le climat présente une variante légèrement plus continentale qui se traduit par une amplitude thermique un peu plus marquée, d'environ 1 degré en moyenne. Les températures varient, en moyenne mensuelle, de 4 à 19 °C en dehors des situations anormales comme les hivers rigoureux de 1985 et 1986, la sécheresse de 1976 et celle plus récente de 2003. Les valeurs maximales sont atteintes durant les mois de juillet et août, tandis que les minimales le sont en décembre, janvier et février.

Les températures sont dépendantes des conditions topographiques locales conditionnées par le relief, la nature des sols, la répartition des cours d'eau, les types de végétation.

Le département compte, en moyenne pour l'année, une cinquantaine de jours de gel et un plus de 1 800 heures d'ensoleillement.

Le vent

Les régimes de vent sont fonction de la nature du climat, ici océanique dégradé, et de la géographie locale (vallée de la Loire).

La rose des vents à droite permet d'apprécier la direction des vents dominants. Dans le cas présent, les données sont issues de la station météorologique du Mans (janvier 1976 à décembre 1995).

Il ressort la récurrence de vents **d'orientation Sud-ouest dominants en fréquence et en intensité** (perturbations océaniques). La récurrence des vents Nord-est est à noter, d'une intensité moindre.

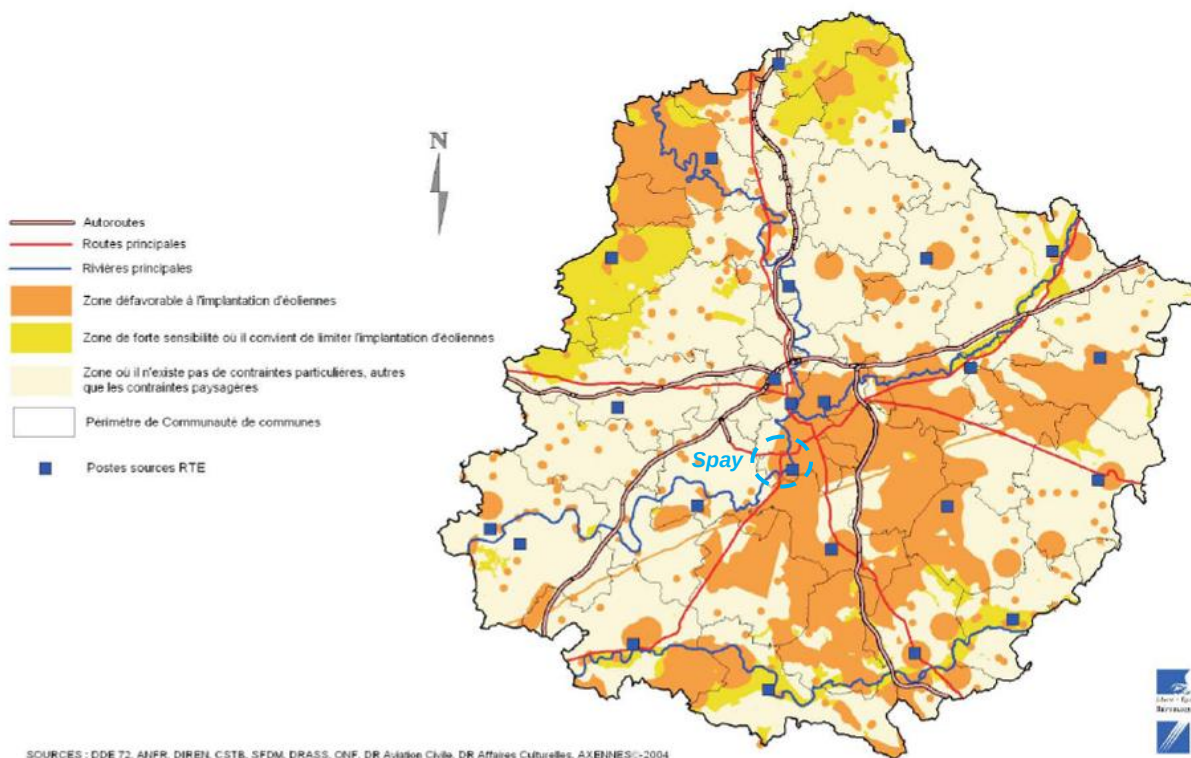
Température record la plus froide : -21,0 °C (29 décembre 1964)

Température record la plus chaude : 40,5 °C (6 août 2003)

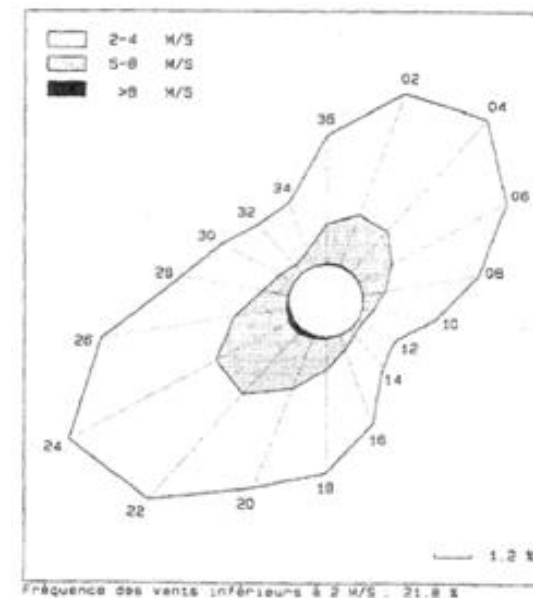
Nombre moyen de jours avec du gel dans l'année : 54

Dans le guide de l'éolien en Sarthe, élaboré par la DDT (Direction Départementale des Territoires), le secteur de Spay n'est pas identifié comme une zone de développement préférentiel d'éoliennes.

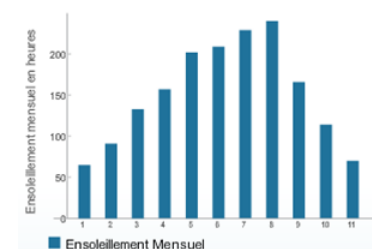
ZONES PREFERENTIELLES D'IMPLANTATION



SOURCES : DDE 72, ANFR, DIREN, CSTB, SFDM, DRASS, CNF, DR Aérienne Civile, DR Affaires Culturelles, AXENNES©-2004
 I.S.I.G. MAPINFO 7.8, Copyright © I.G.N./B.D. Carthage IGN 1998/
 Cartographie réalisée par D.T. - DDE 72 - A.T.T. D.T. - Juin 2006



Normales mensuelles



températures pluviométrie ensoleillement

Le Mans - Normales annuelles

	Le Mans
Durée d'insolation (heures)	1728
Nombre de jours avec faible ensoleillement	145
Nombre de jours avec fort ensoleillement	57

➔ La géologie

Contexte général

La région se situe au cœur du haut-Maine. Elle appartient à la marge occidentale du bassin parisien bordant le massif armoricain. Les formations du cénomanien moyen constituent les assises géologiques du territoire communal de Spay. Ces dernières, ainsi que leurs recouvrements tertiaires et quaternaires, sont entaillées par la vallée de la Sarthe. Cette rivière est venue déposer des formations alluvionnaires (modernes, récentes et anciennes) que l'on retrouve sur la quasi-totalité du territoire communal.

Les formations géologiques rencontrées dans la région sont les suivantes :

C2a. Cénomanien moyen.

Les « sables et grès du Maine » représentent un ensemble détritique grossier reposant sur l'argile glauconieuse à minéral de fer. Cette formation atteint 40 m d'épaisseur dans la cuvette du Mans et recouvre de larges surfaces au Sud et à l'Ouest du Mans.

F. Formations alluviales.

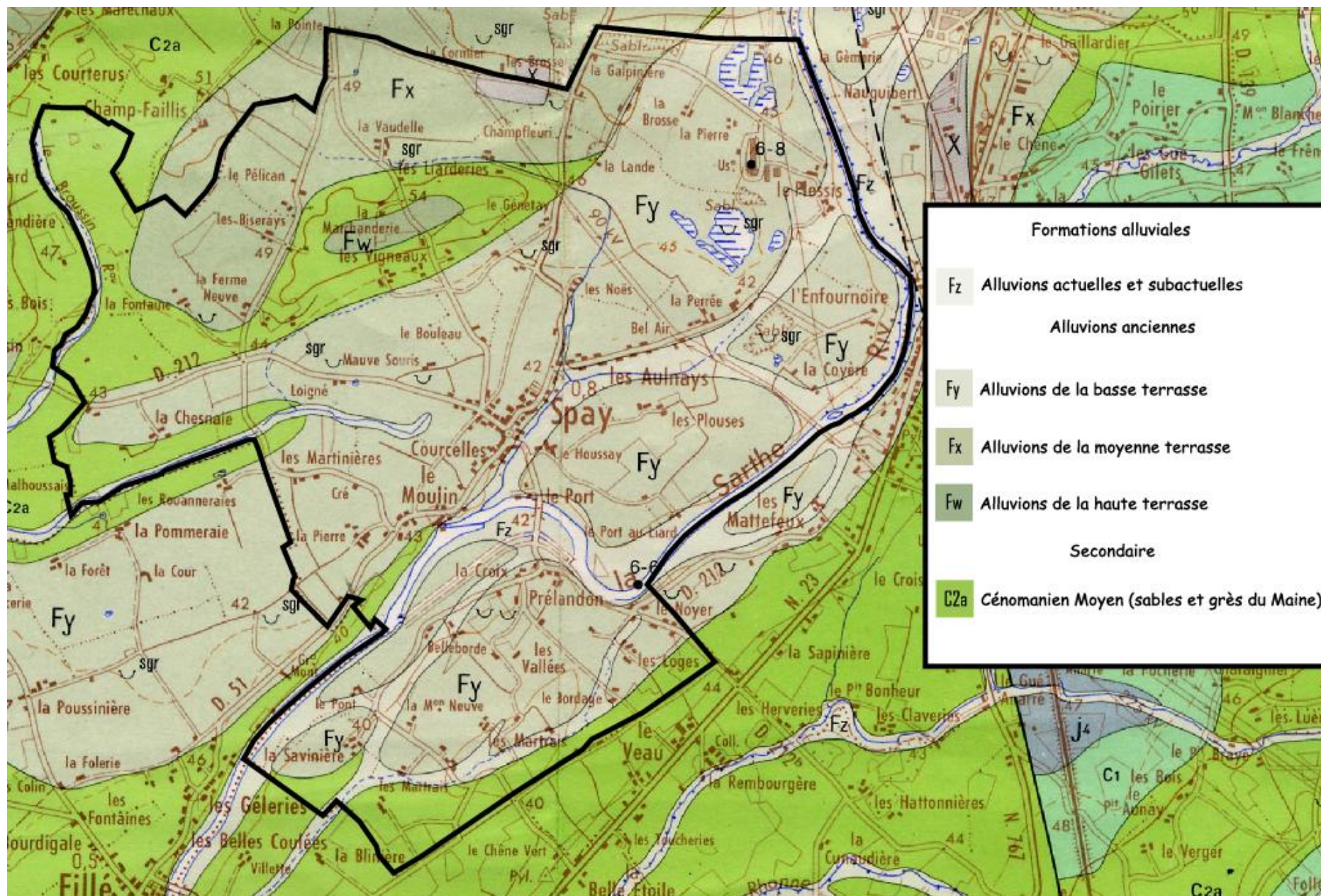
Quatre formations alluviales étagées, formant des terrasses, bordent la Sarthe. Les altitudes relatives au lit majeur actuel permettent de les repérer :

- Fw formation alluviale de 27-30 m
- Fx formation alluviale de 12-15 m
- Fy formation alluviale de 6-8 m
- Fz alluvions actuelles du lit majeur

Les alluvions anciennes de la Sarthe contiennent des silex, des quartz, des grès, des quartzites, des schistes silteux, des granites et des roches volcano-sédimentaires. La composition de ces terrasses explique la présence des sablières et donc de leur exploitation.

Contexte local

Le territoire communal de Spay est situé sur des sables et grès du Maine (Cénomaniens moyen et inférieur), et des alluvions récentes correspondant au lit de la Sarthe et de ses divers affluents, notamment le ruisseau du Mortier Noir et le Buard. La formation des sables et grès du Maine, représente un ensemble détritique pouvant atteindre 40 m d'épaisseur. Les couches se relèvent lentement au niveau des extrémités communales, au Nord vers la butte des Vigneaux, et au Sud en limite d'Arnage. Ce phénomène est limité au Sud par un accident : la faille d'Arnage de direction subméridienne, dont le rejet peut atteindre une cinquantaine de mètres. Cette même faille se prolonge entre Arnage et Allonnes en suivant le cours de la Sarthe.



➔ L'hydrogéologie

Le sous-sol de la région renferme plusieurs aquifères importants au sein de la série sédimentaire mésozoïque. Leur exploitation est suffisante pour les adductions d'eau publique et les besoins industriels. Les aquifères profonds sont bien protégés. En revanche, les ressources superficielles présentent une grande vulnérabilité vis-à-vis des pollutions superficielles.

Dogger

Les calcaires du Dogger affleurent très peu dans la région du Mans, mais sont sous-jacents aux autres formations. L'eau est moyennement dure et généralement agressive. La teneur en fer est faible et décroît dans le temps avec le pompage. La qualité bactériologique est moyenne, assez bonne lorsque les calcaires sont recouverts d'une épaisseur appréciable de dépôts calloviens, plus douteuse en zone d'affleurement. La perméabilité des calcaires est très variable, les circulations souterraines y provoquant localement des phénomènes karstiques, qui peuvent prendre une grande importance. Sous recouvrements de dépôts calloviens, la karstification disparaît progressivement et les performances des forages se réduisent quand on s'éloigne des affleurements.

Vulnérabilité : la nappe est bien protégée par son recouvrement de dépôts calloviens. Le développement de circulations de type karstique dans les zones d'affleurement pose toutefois le problème de pollution d'origine agricole.

Alluvions des rivières

Ces formations sablo-graveleuses sont le siège d'écoulements internes en même temps qu'elles drainent les terrains encaissants. L'eau est douce mais généralement chargée en fer et manganèse, ce qui explique qu'elle ne soit pas exploitée pour l'adduction publique.

Vulnérabilité : La nappe est très vulnérable. Dans la vallée de la Sarthe, en aval du Mans, elle est déjà polluée de façon massive et pratiquement irréversible.

Craie turonienne

Assez peu développée dans le secteur du Mans, la craie turonienne n'en contient pas moins une petite nappe dont quelques sources en démontrent l'existence : Les Fontenelles à Sargé, La Fontaine d'Isaac au Mans. La craie d'épaisseur faible est poreuse et les circulations souterraines y développent une perméabilité de type karstique. Le mur de la nappe est constitué par les marnes à Ostracées du cénomanien supérieur.

Vulnérabilité : La nappe est assez fortement vulnérable aux pollutions.

Sables cénomaniens

Les Sables du Cénomanien supérieur, dits du Perche, affleurent dans les vallées et s'enfoncent sous les formations crayeuses et marneuses du Turonien inférieur vers l'Est. L'épaisseur de ces sables est de plus de 30 m aux affleurements. La nappe, de bonne productivité et de bonne qualité des eaux, s'écoule vers l'Est où elle devient rapidement captive. L'aquifère transfère ainsi une partie des eaux du bassin de la Sarthe vers le bassin du Loir.

La nappe cénomaniennne ne se révèle que rarement par des sources (Saint-Georges-du-Bois, Voivres-lès-Le Mans), mais elle est exploitée par forage surtout au Mans. La piézométrie montre qu'elle est drainée par les rivières et que la Sarthe est son exutoire principal.

Vulnérabilité : La nappe est bien protégée des pollutions microbiennes du fait du pouvoir filtrant des sables, mais est susceptible d'être affectée par d'éventuelles pollutions chimiques. Si dans sa partie orientale, le développement des zones boisées réduit considérablement ce danger, il n'en va pas de même à proximité du Mans où les infiltrations d'eaux urbaines polluées sont susceptibles de contaminer les forages.

➤ Captage pour l'Alimentation en Eau Potable (AEP)

Selon les données de l'ARS (Agence Régionale de Santé), il n'existe aucun captage souterrain AEP ni périmètre de protection sur la commune de Spay.

L'alimentation en eau potable de la commune est assurée par le SIDERM (Syndicat mixte pour l'Alimentation en Eau Potable de la Région Mancelle). Le Syndicat assure l'exploitation de ses ouvrages de production et de traitement de l'eau situés sur les communes de Saint Mars d'Outille, de Saint-Pavace et de Sargé-les-le-Mans ainsi que des ouvrages de surpression et de stockage implantés sur les communes de Champagné et de Changé. Le Syndicat entretient également les châteaux d'eau d'Allonnes, de Changé, de Laigné-en-Belin, de Saint-Georges-du-Bois et de Trangé.

La commune de Spay est alimentée en eau potable par le forage d'Yvré le Pôlin depuis mai 2012.

➤ Le relief

Le territoire communal de Spay s'inscrit en totalité dans la large vallée alluviale de la Sarthe. Les zones agglomérées se sont établies dans une plaine dont la pente est orientée vers la Sarthe, qui coule au Sud-Est de la commune. Seule la partie Nord de la commune présente un relief un peu plus marqué.

Le relief de la commune est relativement plat : les altitudes moyennes varient entre 40 m et 45 m. Seule la butte des Vigneaux, située au Nord du bourg, vient légèrement dominer le paysage communal avec plus de 50 m d'altitude.

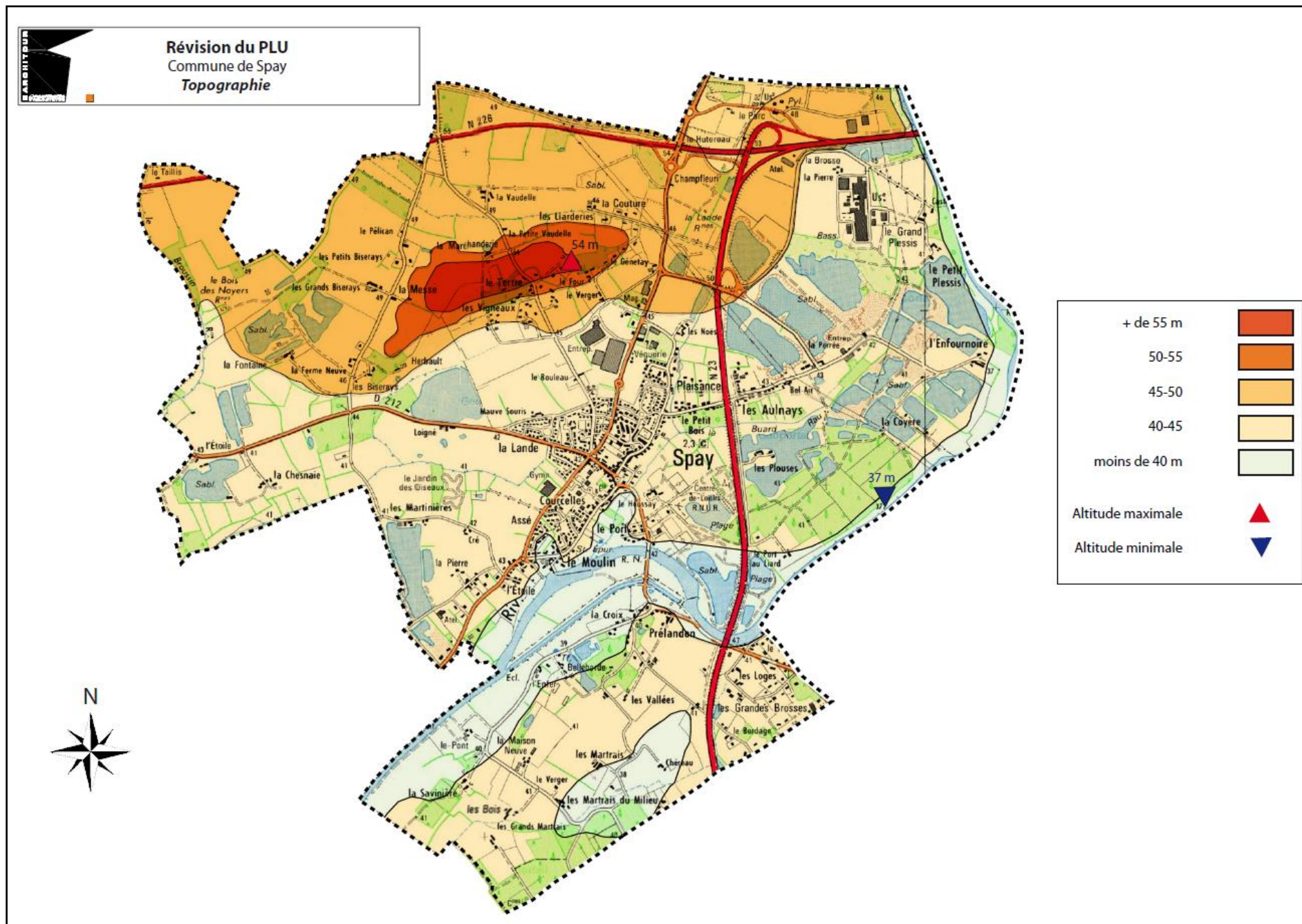
Le point le plus bas est situé à 37 m d'altitude, à l'Est de la commune, sur la rive droite de la Sarthe.

Le point le plus haut est situé sur le flanc Sud-Est de la butte des Vigneaux, à 54 m d'altitude.

La commune de Spay est située dans le grand bassin versant de la Sarthe. Plusieurs sous-bassins sont identifiés, mais le relief étant quasi nul, ce sont les infrastructures routières qui font office de ligne de partage des eaux. On recense notamment :

- Le ruisseau du Mortier Noir
- Le ruisseau des Vigneaux
- Le ruisseau du Broussin
- Le ruisseau du Buard
- Le ruisseau du Martrais

L'ensemble de ces ruisseaux restent assez discrets dans le paysage, marquant à peine des inflexions dans les courbes de niveau.



↳ Le réseau hydrographique

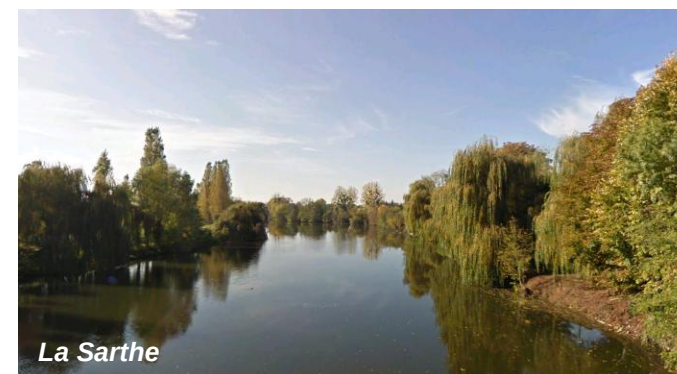
Le territoire communal de Spay est situé en totalité dans le bassin versant de la Sarthe. L'hydrologie y est particulièrement importante avec un réseau très développé. On recense en effet en plus de la Sarthe, plusieurs ruisseaux et de nombreux plans d'eau. Les plus grands d'entre eux sont d'ailleurs en majorité des plans d'eau artificiels, d'anciennes sablières (carrières de sable) en reconversion. Beaucoup appartiennent à de grands comités d'entreprise.



La Sarthe

La rivière Sarthe prend sa source dans le département de l'Orne à une altitude de 252 mètres, sur la commune de Soligny-la-Trappe, au lieu-dit Somsarthe, où elle disparaît après quelques dizaines de mètres pour finalement réapparaître en résurgence sur la commune voisine, à Saint-Aquilin-de-Corbion. Après cette naissance dans les collines du Perche, la rivière coule du Nord-est au Sud-ouest jusqu'à Alençon, elle prend ensuite une direction Sud - Sud-est et traverse les Alpes mancelles par une vallée encaissée et sinueuse. Au-delà de Fresnay-sur-Sarthe, la Sarthe coule à travers la campagne mancelle, d'abord vers le sud jusqu'en aval du Mans où elle reçoit les eaux de l'Huisne, puis vers l'ouest jusqu'à Sablé-sur-Sarthe et, de nouveau, vers le sud jusqu'à sa confluence avec la Mayenne, avec laquelle elle forme la Maine, au Nord d'Angers à Ecoflant. Peu avant cette rencontre (à environ 4 kilomètres en aval), la Sarthe reçoit son principal tributaire, le Loir, dont le cours (317 kilomètres) est plus long que le sien (313 kilomètres).

La Sarthe passe à l'Est de la commune de Spay sur une longueur de 7 km. Elle se dédouble par un canal à proximité du lieu-dit « Prélandon » permettant la navigation de bateaux de plaisance. Ce canal a été construit de 1837 à 1842. Il mesure 10 mètres de large pour une profondeur moyenne de 6 mètres sur une longueur de 1 257 mètres. Une écluse se trouve en aval du canal. Cette écluse permet le passage d'environ un millier d'embarcations par an.



La Sarthe



Le Canal et son chemin de halage

Le ruisseau « Le Martrais »

Le ruisseau Le Martrais prend sa source à proximité du lieu-dit « Les Loges », au Sud-Est de la commune. Il traverse la pointe Sud sur environ 2km avant de se jeter en rive gauche de la Sarthe.



Le ruisseau « Les Vigneaux »

Le ruisseau des Vigneaux prend sa source au Sud-Ouest de la butte des Vigneaux. Il s'écoule ensuite sur environ 1 200 m, suivant tout d'abord un axe Est-Ouest, puis au contact de la RD212 bascule vers le Sud où il se jette en rive droite du ruisseau du Mortier Noir.

Le ruisseau « Le Mortier Noir »

Le ruisseau du Mortier Noir prend sa source à l'Ouest du centre-bourg de Spay, dans le secteur de La Lande. Ce secteur a été urbanisé au cours des années 2000.

Son cours suit une direction Est-Ouest, puis après avoir longé la limite communale entre Spay et Fillé, puis entre Voivres-Lès-Le Mans et Fillé, traverse la pointe Nord-Est du territoire communal de Roëzé-sur-Sarthe, avant de se jeter dans l'Orne Champenoise à hauteur du lieu-dit « la Tournerie », en limite entre Voivres et Roëzé.

Le ruisseau « Le Broussin »

Le ruisseau du Broussin prend sa source sur la commune d'Allonnes. Il longe la limite communale Ouest, avant d'aller se jeter dans le ruisseau du Mortier Noir, sur la commune voisine, Voivres-Lès-le Mans.

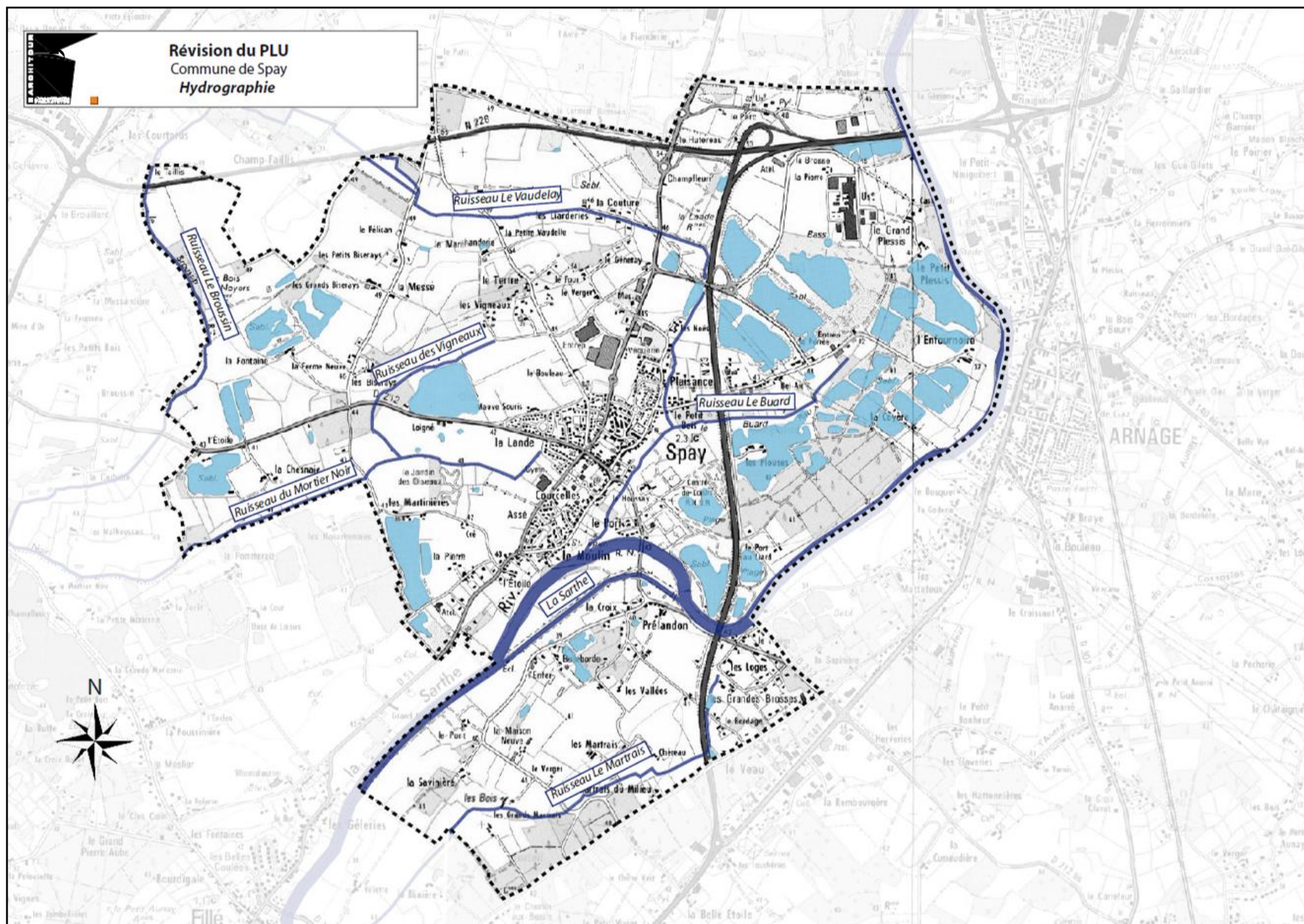
Le ruisseau « Le Buard »

Le ruisseau Le Buard prend sa source à l'Est de la commune, au Sud du lieu-dit « La Perrée ». Il longe ensuite le Sud du bourg de Spay pendant 2,5 km avant de se jeter dans la Sarthe au niveau de la station d'épuration. Juste avant, il reçoit en rive droite le ruisseau « Le Vaudelay », à hauteur du lieu-dit « Le petit Bois ».



Le ruisseau « Le Vaudelay »

Le ruisseau Le Vaudelay prend sa source au Nord de la commune, sur le territoire voisin d'Allonnes, au niveau des bois de Champ-Faillis. Il s'écoule tout d'abord en suivant un axe Ouest-Est, jusqu'au lieu-dit « La Lande », et ensuite selon un axe Nord-Sud en longeant le centre-bourg en direction de sa confluence avec le ruisseau du Buard.



➔ Le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Loire-Bretagne

En vertu de l'article L.123-1-9 du code de l'urbanisme, le PLU doit être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource et les objectifs de quantité et de qualité définis par le SDAGE du bassin concerné.

Spay fait partie du périmètre du SDAGE Loire-Bretagne. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne a été révisé, puis approuvé par arrêté du préfet coordonnateur le 18 novembre 2009. C'est un document qui décrit les priorités de la politique de l'eau pour le bassin hydrographique et les objectifs à atteindre :

- il définit les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau,
- il fixe les objectifs de qualité et de quantité à atteindre pour chaque cours d'eau, plan d'eau, nappe souterraine, estuaire et secteur littoral,
- il détermine les dispositions nécessaires pour prévenir la détérioration et assurer l'amélioration de l'état des eaux et des milieux aquatiques.

Le SDAGE Loire-Bretagne est complété par un programme de mesures qui précise les actions (techniques, financières, réglementaires) à conduire d'ici 2015 pour atteindre les objectifs fixés.

Les préconisations du SDAGE s'articulent autour des 15 objectifs suivants :

- 1- Repenser les aménagements des cours d'eau pour restaurer les équilibres
- 2- Réduire la pollution des eaux par les nitrates
- 3- Réduire la pollution organique, le phosphore et l'eutrophisation
- 4- Maîtriser la pollution des eaux par les pesticides
- 5- Maîtriser les pollutions dues aux substances dangereuses
- 6- Protéger la santé en protégeant l'environnement
- 7- Maîtriser les prélèvements d'eau
- 8- Préserver les zones humides et la biodiversité
- 9- Rouvrir les rivières aux poissons migrateurs
- 10- Préserver le littoral
- 11- Préserver les têtes de bassin
- 12- Réduire le risque d'inondation par les cours d'eau
- 13- Renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
- 14- Mettre en place des outils réglementaires et financiers
- 15- Informer, sensibiliser, favoriser les échanges

Objectifs de qualité

Les objectifs de qualité correspondent aux niveaux de qualité fixés pour un tronçon de cours d'eau à une échéance déterminée, afin que celui-ci puisse remplir la ou les fonctions jugées prioritaires (eau potabilisable, baignade, vie piscicole, équilibre biologique...). Ils se traduisent aujourd'hui par une liste de valeurs à ne pas dépasser pour un certain nombre de paramètres. En outre, la directive cadre sur l'eau (directive CE n°2000/60 du 23 octobre 2000) impose aux états membres de parvenir d'ici à 2015 à un bon état écologique des eaux de surface européennes. Une grille d'évaluation du bon état écologique est en cours de validation (circulaire DCE 2005-12).

L'objectif du SDAGE Loire-Bretagne est d'atteindre 61 % des eaux de surface en bon état écologique en 2015 contre un quart seulement aujourd'hui. Il fixe pour la Sarthe (depuis Le Mans jusqu'à sa confluence avec la Mayenne, masse d'eau fortement modifiée), un objectif de bon potentiel écologique pour 2015 et de bon état chimique pour 2021.

Le PLU doit être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le SDAGE.

Le SDAGE et la protection des zones humides :

Le SDAGE définit un objectif de préservation des zones humides et de la biodiversité. A travers la disposition 8A1, il invite les communes élaborant leur document d'urbanisme à réaliser un inventaire des zones humides et à les incorporer dans des zones suffisamment protectrices.

➤ Le SAGE du bassin Sarthe Aval

Le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) est un document de planification de la gestion de l'eau à l'échelle d'une unité hydrographique cohérente (bassin versant, aquifère...). Il fixe des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau et il doit être compatible avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE).

La commune de Spay est concernée par le SAGE Sarthe Aval.

Le SAGE du bassin de la Sarthe Aval est en phase d'élaboration. Son périmètre a été arrêté le 16 juillet 2009. L'arrêté de constitution de la Commission Locale de l'Eau (CLE) est intervenu le 25 novembre 2010.

Arrêté le 16 juillet 2009, le périmètre du SAGE couvre la totalité du bassin versant de la Sarthe Aval (2 727 km²) à cheval sur les départements de la Sarthe, de la Mayenne et du Maine-et-Loire. Au total, ce sont **194 communes** qui sont comprises en totalité ou en partie dans ce périmètre.



Depuis la loi du 21 avril 2004 (articles L.122-1, L.123-1 et L.124-2 du Code de l'Urbanisme), les SCOT, les PLU et les cartes communales doivent être compatibles avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le SDAGE ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les SAGE.

➤ Les énergies renouvelables

L'ensemble des ressources naturelles décrites ci-avant représente un potentiel de développement des énergies renouvelables.

	La biomasse	L'énergie solaire	La géothermie	L'éolien
Utilisation	En individuel par poêle à bois, chaudière bois. En collectif : chaufferie bois pour équipement ou réseau de chaleur urbain	THERMIQUE : ECS / chauffage au sol (système combiné). PHOTOVOLTAÏQUE : électricité	Chauffage / ECS Individuel par réseau de capteurs ou forages sur nappe Collectif : chaufferie géothermique sur réseau de chaleur urbain	Electricité Parc d'éolien : zone défavorable Petit éolien : à l'échelle individuelle pour la production d'une part de l'électricité sur place (pas d'obligation de rachat par ERDF)
Ressources locales	Filière bois locale: - essentiellement conifères, quelques peupleraies : potentiel moyen - des haies et le patrimoine du domaine du Houssay, dont les tailles pourraient être valorisées. - Filière en cours de montage dans la Sarthe (manque de site de transformation) - ADEAS 72 Civam repère 7 fournisseurs de bois déchiqueté, les plus proches à Avoise et Durtal. - Nombreux points de vente bois bûche ou granulés.	Heures d'ensoleillement : 1728 heures / an. Rendement moyen Thermique : entre 50 et 70 % des consommations d'eau chaude assurées pour une installation entre 4 et 6m² orientée sud à 30° Photovoltaïque : 917 kWh / KWc installé (sud / 35°)	Débit des nappes : entre 4 et 60 m³/h à 15 m selon le secteur ➤ Potentiel intéressant a priori pour la géothermie sur sonde vertical ou forage : nécessité de test in situ pour déterminer le débit disponible selon la profondeur (forage) ou la puissance calorifique (sonde). ➤ Favorable aux logements individuels et au groupe de logements d'une dizaine d'unités (micro-réseau de chaleur).	Vitesse des vents limitée : 2 à 4 m/s le plus souvent soit entre 7 et 14 km/h (vitesse requise de 15 à 29 km/h pour une production optimale) Potentiel éolien: 250 W/m² à 90m de hauteur.

Enjeux :

- **Préserver la ressource en eau à travers notamment**
 - **la protection des zones humides**
 - **une bonne gestion des eaux pluviales dans les secteurs à urbaniser**
 - **la préservation des champs d'expansion des crues**
- **Encadrer les activités d'extraction de matériaux du sous sol**
- **Développer le recours aux énergies renouvelables**

B. Les milieux naturels

Sur le territoire communal de Spay, aucune protection réglementaire (Natura 2000, arrêté de biotope, réserve naturelle, Zone de Protection Spéciale,...) n'est recensée. Le site Natura 2000 le plus proche est le site *FR5200647 Vallée du Narais, forêt de Bercé et ruisseau du Dinan*, se situant à plus de 10 km de la commune. On notera cependant la présence d'une ancienne ZNIEFF sur le territoire communal et d'une ZNIEFF de type 1 en limite communale, sur le territoire de Moncé-en-Belin.

➤ Les ZNIEFF

Les zones naturelles présentant un intérêt qui repose, soit sur l'équilibre et la richesse de l'écosystème, soit sur la présence d'espèces végétales et/ou animales menacées, sont recensées dans un inventaire local et régional aussi exhaustif que possible. Cet inventaire est établi par les Services de l'Etat. Il s'agit des zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF), classées en deux types :

Type 1 : secteurs délimités, caractérisés par leur intérêt biologique remarquable

Type 2 : grands ensembles naturels riches et peu modifiés ou qui offrent des potentialités biologiques importantes.

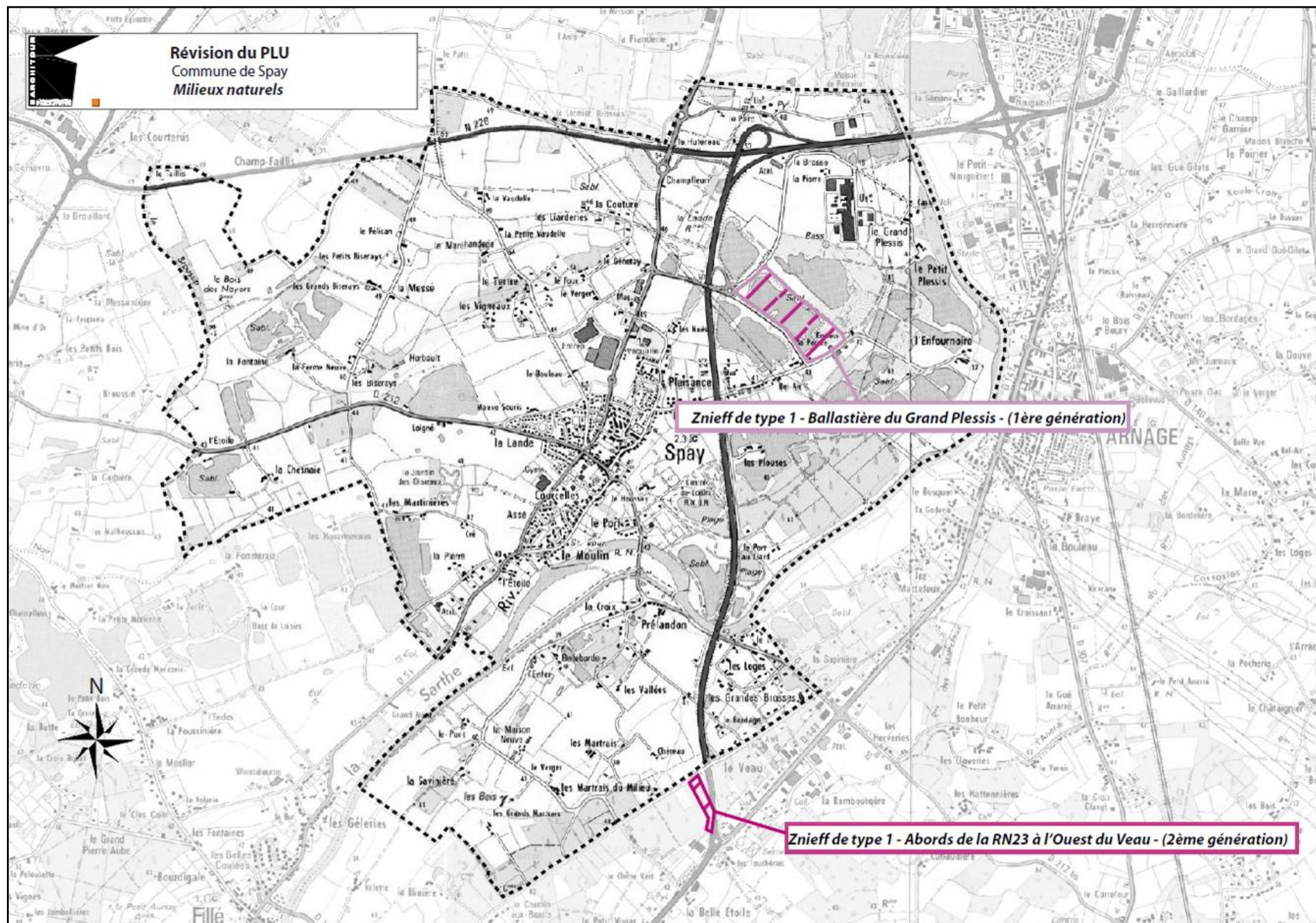
Les inventaires ZNIEFF ont fait l'objet de deux phases. La première phase, dit inventaire de 1^{ère} Génération, a eu lieu de 1982 à 1993. Puis à partir de 1994, une phase de modernisation de l'inventaire ZNIEFF, dit inventaire de 2^{ème} génération, est lancée, avec une méthode modernisée et affinée, sous l'impulsion notamment du Muséum National d'Histoire Naturelle (MNHN). La notion d' « espèce déterminante » joue désormais un rôle majeur dans la nouvelle caractérisation des ZNIEFF, réalisée en croisant sur des bases scientifiques et biogéographiques, des critères de rareté, de menace, de statut de protection, d'autochtonie et d'endémisme. Cette nouvelle méthode de délimitation des périmètres a été affinée pour être « explicite et incontestable ».

L'inventaire ZNIEFF était avant tout un instrument de connaissance. Il n'était pas prévu pour être opposable, mais la jurisprudence en a fait un référentiel reconnu et utilisé devant les tribunaux.

La commune de Spay n'est concernée par aucune ZNIEFF de 2^{ème} génération, ni aucun site naturel protégé (Natura 2000, arrêté de biotope, ...). A noter malgré tout la présence d'une ZNIEFF de type 1 (2^{ème} génération) en limite communale avec Moncé-en-Belin (cf. § ci-dessous), ainsi que l'existence d'une ZNIEFF de type 1 de 1^{ère} génération sur le territoire communal, dite « Ballastière du Grand Plessis », mais qui n'a pas été retenue à l'inventaire de 2^{ème} génération en raison de l'absence d'espèces déterminantes. Il s'agissait d'une ancienne carrière en eau.

ZNIEFF de type I (2^{ème} génération) n°42090015 : Abords de la RN23 à l'Ouest du Veau

Il s'agit d'accotements et de lisières en bordure d'une petite route accueillant une espèce végétale protégée dans les Pays de la Loire, non loin de la limite septentrionale de son aire de répartition, dénommée Héliantheme Faux-alysson (*Halimium lasianthum* subsp. *alyssoides*). L'espèce n'est actuellement pas menacée, mais une sensibilisation des services d'entretien de la voirie serait à envisager. L'utilisation de produits phytosanitaires ainsi que des fauches trop précoces des talus sont actuellement les seules menaces qui pourraient nuire au maintien de cette plante. Cette ZNIEFF ne couvre que 2 hectares.



➤ Les trames bleues et trames vertes

« La Trame verte et bleue, l'un des engagements phares du Grenelle Environnement, est une démarche qui vise à maintenir et à reconstituer un réseau d'échanges sur le territoire national pour que les espèces animales et végétales puissent, comme l'homme, communiquer, circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer. Elle contribue ainsi au maintien des services que nous rend la biodiversité : qualité des eaux, pollinisation, prévention des inondations, amélioration du cadre de vie, etc. »

La commune de Spay, malgré l'absence de zones naturelles protégées, dispose de milieux naturels propices à une biodiversité à travers la diversité de ses biotopes : boisement, ripisylves, haies bocagères, prairies humides, plans d'eau, vallée de la Sarthe.

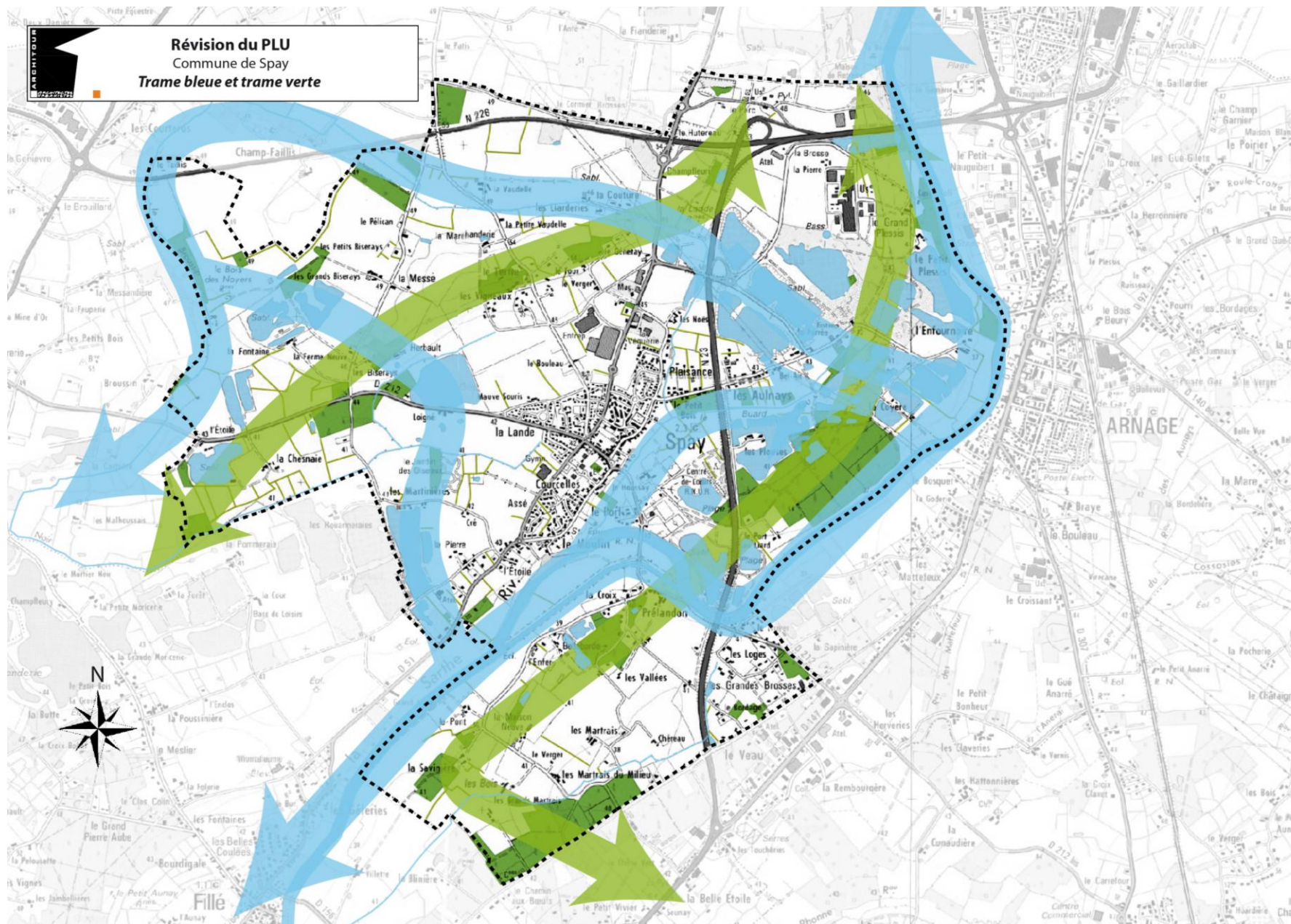
Les plans d'eau et les cours d'eau font partie des zones humides abritant de nombreux habitats et diverses espèces (poissons, mollusques, insectes, algues, plantes). Ces milieux étant les principaux réceptacles de nombreuses pollutions, les espèces végétales et animales qui leur sont associées, comptent aussi parmi les plus menacées dans le monde. Mais c'est aussi grâce à leurs berges et à leurs milieux associés (ripisylves, bande enherbée, ceinture végétale, île et îlots,) qu'elles jouent un rôle majeur en tant que corridor biologique et élément structurant du paysage.

Le bocage est un élément important du réseau écologique. Les haies, talus et fossés constituant le maillage bocager sont autant d'éléments jouant un rôle de corridors biologiques, en permettant notamment de relier des sites boisés, lisières et clairières utiles ou nécessaires au déroulement des cycles biologiques de la faune : site de nourrissage, de repos, d'hibernation, de reproduction, etc. En plus de sa fonction écologique, les haies ont également des fonctions de régulation climatique (ombrage, brise-vent), de régulation hydraulique et de protection des sols (limitation du ruissellement et de l'érosion) ou encore une fonction de conduction des espèces « utiles » pour réguler les populations de ravageurs (rongeurs, insectes nuisibles, champignons).

Les espaces boisés sont également de véritables réservoirs de biodiversité et d'habitat. Ils constituent des « nœuds » dans le réseau écologique, d'une grande richesse, tant d'un point de vue écosystémique (mammifères, oiseaux, végétaux, insectes) que par les fonctions qu'ils assurent : écologique, économique mais aussi sociales, symboliques et culturelles.

La trame bleue est représentée par la vallée de la Sarthe, les différents ruisseaux et les nombreux plans d'eau qui irriguent le territoire communal. Les vallées les plus notables sont celle de la Sarthe, du ruisseau du Mortier Noir et du ruisseau du Buard, ce dernier constituant par la même occasion une coulée verte juste au Sud de la zone urbaine. Ces vallées constituent des corridors écologiques intéressants, ponctués de plans d'eau, plus ou moins de taille importante. Ces milieux humides sont un support de biodiversité.

La trame verte est formée par les boisements et le réseau bocager présents sur le territoire communal. Les corridors verts sont notamment représentés par des boisements de petites tailles mais uniformément répartis sur l'ensemble du territoire communal et un réseau bocager disparate. Les espaces boisés les plus grands, situés en majorité dans la vallée de la Sarthe mis en relation à travers la trame bocagère (réseau de haies), surtout autour du bourg, assurent une continuité écologique utile pour la faune et la flore qui y trouvent un milieu propice à leur reproduction, leurs migrations. Ces ensembles arborés permettent des connexions fonctionnelles avec les boisements alentours. Néanmoins, les infrastructures (la RD 323, la RD 326 et la RD 51 notamment) créent des discontinuités et des entraves aux déplacements de la faune terrestre.



➡ Les carrières

De nombreux secteurs alluvionnaires ont été exploités sur le territoire communal à partir des années 60 : des sables et des graves destinés au secteur du bâtiment et des travaux publics.

La majeure partie de la zone située entre la RD 323 et la Sarthe a été exploitée sous forme de plans d'eau. Ce secteur comprend très peu d'habitations et est en connexion directe sur le réseau routier. Les nuisances directes auprès des habitants sont donc limitées.

Les conséquences pour l'environnement peuvent être de plusieurs ordres :

- Lors de l'exploitation, la nappe phréatique est souvent mise à nu. Son écoulement est modifié, mais également sa charge sédimentaire. Les espaces périphériques sont recouverts par les poussières, la végétation s'y développe très difficilement. Certaines espèces disparaissent par asphyxie.
- Après exploitation, les carrières sont reconverties en plan d'eau en laissant la nappe phréatique à l'air libre, ou remblayées. Les modalités de réaménagement des plans d'eau conditionnent le redéveloppement d'une biodiversité. L'exploitation génère des berges abruptes et une uniformité de profondeur du plan d'eau. Une alternance de hauts fonds et bas fonds et un adoucissement des pentes des berges sont des conditions d'une bonne remise en état écologique d'un site d'extraction.
Les plans d'eau modifient le paysage. Néanmoins ils peuvent constituer des réservoirs de biodiversité (avifaune, faune piscicole, odonates, amphibiens,...) ou un point d'étape pour les migrations de la faune.

Les remblaiements effectués avant les années 80 l'ont été sans règles contraignantes du point de vue environnemental. Ces remblais ont été réalisés avec des déchets divers et peuvent être sources de pollution de la nappe.

Les remblaiements réalisés plus récemment se sont fait de façon plus réglementée, en contrôlant davantage leur nature et en recouvrant les terrains par la terre décapée au début de l'exploitation. Cependant, le stockage de la terre végétale en merlons a réduit sa valeur agronomique en mélangeant les horizons de sol. Ces remblaiements donnent souvent des terres en friche, couvertes entre autre de genêts, d'ajoncs et de ronces.

Ces remblaiements interdisent toute exploitation agricole des terres, rendues stériles.

Ils conduisent également à des tassements différentiels du sol pouvant les rendre impropres à la construction. C'est le cas du secteur situé au nord du bourg de Spay, entre la ferme des Noës et la RD 323, classés en zone à urbaniser pour des activités au PLU, mais où les études de sol ont démontré des risques importants pour la construction.

➤ Les zones humides

L'article L211-1 du code de l'Environnement définit comme zones humides « les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par les plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ».

Le contexte international (convention de Ramsar) et national (le SDAGE préconise l'élaboration d'inventaires dans le cadre des SAGE) fixe une priorité d'intervention en faveur de la préservation des zones humides.

Le SDAGE Loire-Bretagne approuvé le 18 novembre 2009 indique notamment :

- **Disposition 8A-1** : (...) Les SAGE identifient les enveloppes de forte probabilité de présence de zones humides. Ils hiérarchisent ces enveloppes en fonction de l'importance de l'enjeu « zones humides » pour la conservation ou l'atteinte du bon état des masses d'eau et pour la biodiversité. Les SAGE réalisent les inventaires précis des zones humides à l'intérieur de ces enveloppes (...). En l'absence de SAGE, les enveloppes de forte probabilité de présence de zone humides et l'inventaire sont conduit par les préfets.
- **Objectif 8A** : Les zones humides identifiées dans les Sage sont reprises dans les documents d'urbanisme en leur associant le niveau de protection adéquat.
- **Disposition 8A-2** : (...) Les commissions locales de l'eau identifient les principes d'actions à mettre œuvre pour assurer la préservation et la gestion de l'ensemble des zones humides visées à l'article L.211-1 du code de l'environnement.

C'est dans ce contexte qu'une pré-localisation des zones humides réalisée par photo-interprétation à partir des orthophotoplans (photographies aériennes) et du Scan® 1/25000 de l'IGN a été effectuée par la DREAL Pays-de-la-Loire. Cette pré-localisation intègre les plans d'eau et zones humides probables. Cependant, la pré-localisation des zones humides ne constitue pas un inventaire effectif. Elle ne peut donc pas se substituer à l'inventaire à réaliser sur le terrain. Les zones humides pré-localisées doivent uniquement servir de base de travail pour l'inventaire sur le terrain.

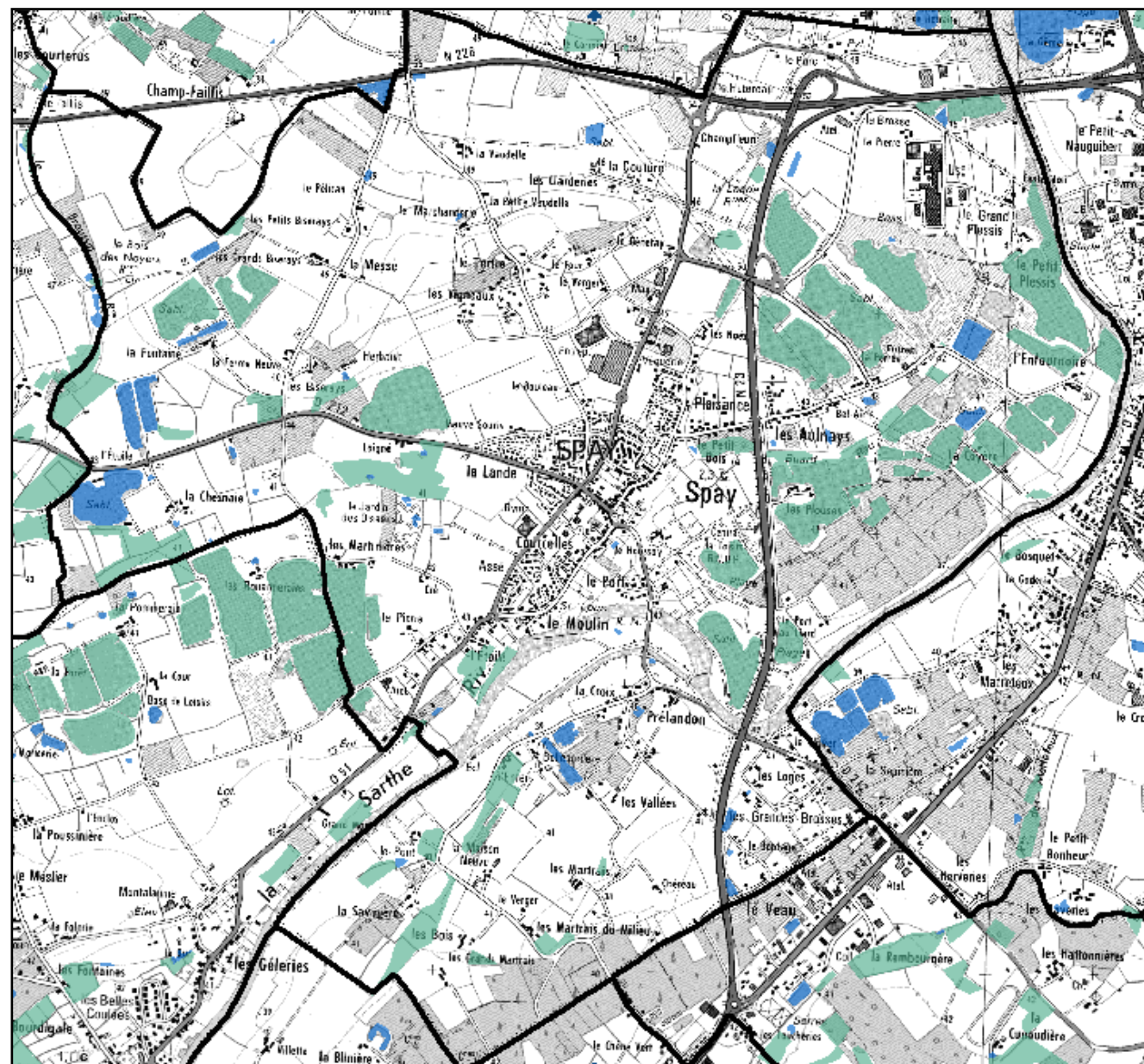
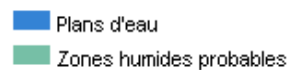
Un inventaire de terrain a été réalisé sur la commune au cours de l'année 2012. Après validation par le groupe de travail composé d'agriculteurs et d'élus communaux, les zones humides inventoriées ont été reportées au plan de règlement, assorties d'une règle de protection inspirée des dispositions du SDAGE. Un inventaire plus précis a également été réalisé sur les zones à urbaniser définies au PLU.

Enjeux :

- **Pérenniser l'activité agricole pour l'entretien du réseau bocager et le maintien des prairies de pâturage**
- **Préserver les milieux d'intérêt écologique (boisements, boqueteaux, étang, cours d'eau, zones humides,...),**
- **Maintenir les corridors écologiques identifiés (trames vertes et bleues)**
- **Porter une attention sur la reconversion des sites de carrières**

Pré-localisation des zones humides et plans d'eau sur la commune de Spay

(Source : DREAL des Pays de la Loire)



C. Des paysages de plans d'eau et de bocage

↳ L'Atlas des paysages de la Sarthe

Un document a été élaboré en juin 2005 à l'initiative de l'Etat et du Conseil Général de la Sarthe. Il s'agit de l'Atlas des paysages qui a pour objectif de décrire et qualifier les paysages sarthois, de repérer les unités paysagères et d'identifier un certain nombre d'enjeux liés à ce paysage.

Le territoire communal de Spay est situé dans l'unité paysagère n°12 « Vallée de la Sarthe » pour la partie Nord et dans l'unité paysagère n°6 « Sables et conifères », pour la partie Sud.

« **L'unité paysagère n°6 « Sables et conifères »** se caractérise par l'omniprésence de boisements de conifères, perçus en vision rapprochée et/ou en vision lointaine, générant une impression de rythme.

Dans les premiers plans du champ visuel, appréhendés notamment sur le parcours des nombreuses routes forestières, ces conifères génèrent des ambiances particulières par le biais de la verticalité de leur tronc, du rythme lié à leur juxtaposition et des jeux de lumière rasante. Ces perceptions sont très fréquentes puisque toutes les routes de l'unité longent ou traversent un boisement, au moins sur une partie de l'itinéraire. Dans les arrière-plans, l'observateur est frappé par la présence systématique de grandes nappes sombres donnant de la profondeur de champ aux panoramas.

La saisonnalité de ces paysages s'exprime par le biais des contrastes entre les arbres à feuillages persistants et le reste de la végétation (arbres à feuillages caducs, herbacées, etc.). Les sous-bois (fougères, graminées, etc.) réchauffent les ambiances automnales et adoucissent les perceptions printanières. Les frondaisons des pins assombrissent les panoramas durant la saison végétative et l'automne mais introduisent une touche de verdure dans les paysages hivernaux à dominante brune.



Globalement, ces paysages ont un fonctionnement visuel fermé : boisement, bocage faisant le lien entre les espaces boisés.

A l'approche de la Sarthe et de l'Huisne, si les conifères demeurent très présents, le relief devient franchement plan et annonce les grandes vallées de la dépression centrale (vallée de la Sarthe incluant l'agglomération mancelle).

La majorité des sols de l'unité paysagère se développe sur des sables. Ce sont des sols pauvres, légers et très sensibles à la sécheresse. A quelques exceptions près (buttes argileuses au nord de l'Huisne et affleurements de roussards en sommet de buttes ou de plateaux, comme la butte des Rossays), les sables constituent les assises de la plus grande partie de l'unité paysagère formée ainsi de terroirs homogènes.

Entre les zones boisées, se trouvent des secteurs plus ouverts dévolus aux cultures et aux prairies bordées de manière plus ou moins continue par des haies bocagères.

Comme pour toutes les unités paysagères voisines de l'agglomération mancelle, cette dernière a une influence sur l'urbanisation et l'aménagement en général de ses abords.

L'unité « Sables et conifères » jouxte l'agglomération au Sud-Est. Là, se concentrent des infrastructures (lignes électriques, routes) et des zones d'activités. Par ailleurs, les communes proches, notamment celle de Spay, connaissent une forte pression à l'urbanisation autour des bourgs, avec un développement conséquent de l'habitat pavillonnaire et un important problème de mitage.

Le dynamisme induit peut alors avoir des conséquences paysagères négatives. Il s'agit des problématiques récurrentes liées à des opportunités économiques mal maîtrisées : perte de caractère des bourgs, mitage d'habitations et d'activités le long des axes de communication, dévalorisation consécutive des espaces naturels. Les abords de la RD323 en sont un exemple frappant. »

« L'unité paysagère n°12 « Vallée de la Sarthe » se caractérise par une dimension horizontale prépondérante. Le relief y est en effet particulièrement plan, au point qu'il confère une certaine raideur aux paysages.

Bien que les franchissements des cours d'eau soient fréquents et que l'eau y soit souvent perçue directement, en vision rapprochée, les points de vue larges embrassent rarement le cours de rivière. Celles-ci demeurent en effet invisibles en perception lointaine.

Toutefois, dans ces mêmes points de vue large, la présence de l'eau est sensible indirectement, surtout en saison sèche, lorsque les prairies verdoyantes et les essences arborées spécifiques (saules, frênes, peupliers) permettent de deviner cette ressource. Le contraste entre les paysages verdoyants des vallées (dont est quasi entièrement constituée cette unité) et les camaïeux de jaunes-bruns des cultures à la fin de l'été sont saisissants.

Cette unité est également le lieu de l'accumulation de nombreux motifs paysagers prégnants, à l'origine d'un certain désordre (infrastructures, zones d'activités, bâti, peupleraies, etc.). il peut ainsi devenir difficile de « lire » les paysages, de ressentir leur cohérence.

Malgré la constance de certains paramètres, l'unité se caractérise par la succession de séquences paysagères distinctes. Celles-ci empruntent leurs caractéristiques aux unités paysagères limitrophes, faisant évoluer les paysages du Nord vers le Sud et d'Est en Ouest.

Les paysages de l'unité s'ouvrent et se ferment au gré des influences paysagères diverses.»



La Sarthe et son paysage verdoyant, en vision rapprochée

Extraits de l'Atlas des Paysages de la Sarthe, Conseil Général.

➔ Lecture paysagère

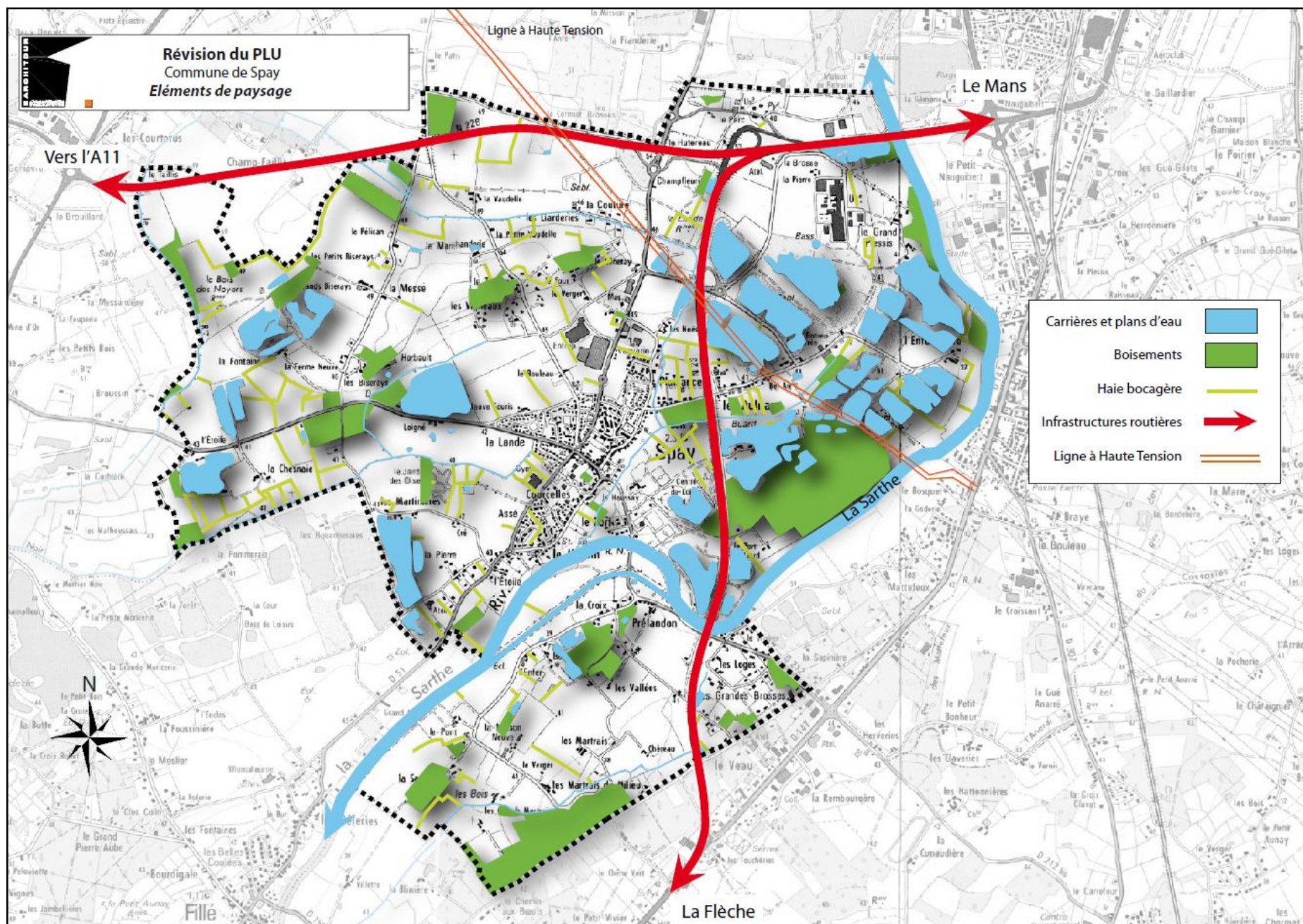
Le territoire communal de Spay est marqué par la présence d'un nombre d'important de zones boisées. Elles sont disséminées sur l'ensemble de la commune, mais les boisements les plus significatifs se retrouvent essentiellement dans le val de Sarthe. Malgré tout, ces boisements restent de taille modérée.

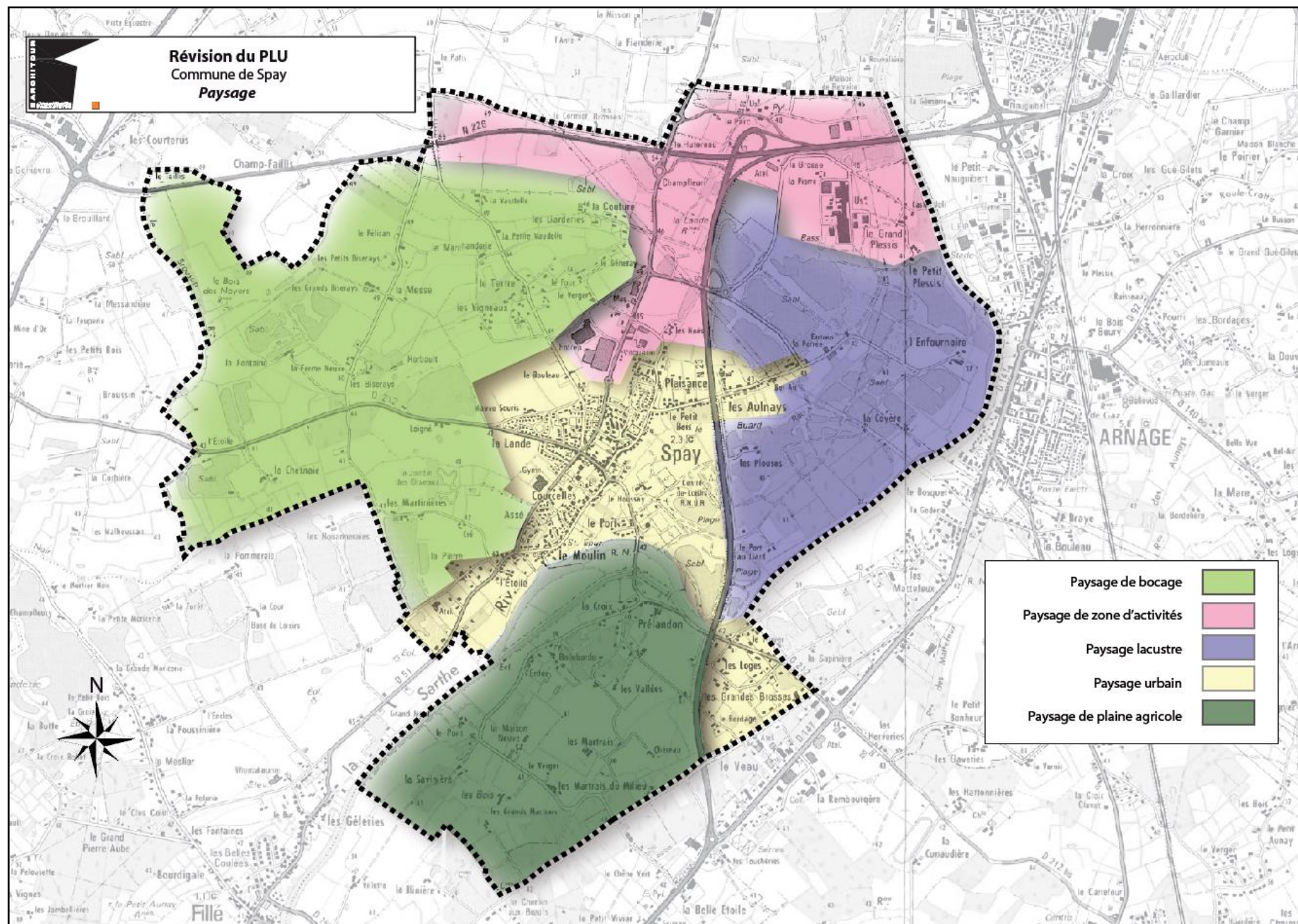
Le maillage bocager, quant à lui, est très déstructuré, résultant certainement d'un réseau de haies vieillissant et mal entretenu. Il forme ponctuellement de rares poches bocagères partiellement ouvertes donnant une ambiance plus intime au paysage. On les retrouve sur le secteur du « Spaycific'zoo » ou le long du val du ruisseau « Le Buard » coulant au Sud-Est du bourg.

La très forte présence d'infrastructures routières importantes telles que la RD323, la RD326 ainsi que l'échangeur, mais aussi les lignes à haute et Très Haute Tension (2 x 90kV Arnage-Spay et 90kV Arnage-Allonnes) sont autant d'éléments de paysage ayant un impact visuel certes négatif mais concourant à structurer le territoire communal en différentes unités de paysage.

On recense 5 unités de paysage distinctes :

- Le paysage de bocage dégradé, constitué d'espaces agricoles parsemés de plans d'eau et de petites zones d'habitat rural regroupées en hameaux, en partie Nord-Ouest de la commune,
- Le paysage de zones d'activités et d'infrastructures routières, au Nord du territoire communal,
- Le paysage lacustre des carrières et plans d'eau, à l'Est,
- Le paysage de plaine agricole et de pinèdes, au Sud-Ouest,
- Le paysage urbain au centre et au Sud-Est, constitué de la majorité des zones urbaines de la commune (centre-bourg, hameau des Grandes Brosses),





- **Le paysage de bocage dégradé**

Cette unité se caractérise par la présence en part équivalente, de haies bocagères, de petits boisements épars et de plans d'eau, disséminés sur un paysage à dominante agricole. Il s'agit d'un paysage dégradé, où les pratiques agricoles modernes ont progressivement fait disparaître le réseau bocager, les vergers et réduit les espaces boisés. Ce maillage bocager déstructuré est également le résultat d'un manque d'entretien. Il forme malgré tout ici ou là, de petites poches bocagères ceinturant des prairies humides, le plus souvent en accompagnement de cours d'eau.



Butte des Vigneaux en 1949 : occupation du sol dominée par les

- **Le paysage de zone d'activités et d'infrastructures routières**

Le territoire communal de Spay étant particulièrement bien desservi par des infrastructures routières importantes (RD323, RD326, échangeur routier) étant donné la proximité immédiate du Mans, il compte donc une importante zone d'activités à vocation principalement industrielle et artisanale, qui marque très fortement le paysage communal, ainsi que le paysage Sud de l'agglomération mancelle.

Cette zone d'activités, de par la très grande taille des bâtiments qui y sont implantés (Géodys : 2,2 hectares, LTR industries : site d'environ 11 hectares), l'abondance d'information affichées (signalétique, enseignes, publicités le long des voies de communication principales, etc.), les infrastructures assurant sa desserte, sa fréquentation en terme de véhicules utilitaires et poids lourds, le type d'activités implantées (industrie, transporteur, entrepôt logistique, etc.), sont des éléments très prégnants dans le paysage. Elle s'accompagne d'entrées de ville déqualifiées, déstructurées et banalisées.

Le paysage d'activités de Spay se caractérise, comme bon nombre de zones d'activités, par de nombreux dysfonctionnements d'ordre visuel et esthétique.

- **Le paysage lacustre et les carrières**

Le territoire communal de Spay se caractérise par la présence d'une série de plans d'eau de très grande superficie. Il s'agit de carrières en eau et d'anciennes sablières. Celles-ci ne sont pas toutes en cours d'exploitation, mais elles représentent malgré tout un élément identitaire du paysage spayen, renforcé par la présence sur les communes voisines d'autres carrières.

On les retrouve en grande majorité en partie Est de la commune, et participent à former le long du val de Sarthe un paysage lacustre. Ces nombreuses exploitations de sables et graviers (d'origine cénomaniennne) ont laissé une trace dans le lit majeur de la Sarthe. Les sites qui ne sont plus exploités, sont progressivement recolonisés par la végétation qui s'organise en ceinture dense autour des plans d'eau ayant pris la place des matériaux exploités, formant alors des étangs artificiels. En plus de la végétation, l'eau est aussi à l'origine d'effets paysagers typiques : miroirs d'eau et jeux de reflets, luminosité, espaces se couvrant de brume ou de brouillard.

- **Le paysage de plaine agricole et de pinèdes**

Cette unité de paysage correspond à l'unité paysagère n°6 de l'Atlas des Paysages de Sarthe. Les impressions laissées par ce paysage sont deux types :

- homogénéité des espaces agricoles en l'absence d'éléments végétaux rythmant les vues, avec la disparition quasi-totale du maillage bocager ou des arbres isolés, au profit d'une agriculture plus extensive se caractérisant par de grandes parcelles vouées à la céréaliculture ;
- Rigidité des pins constituant les espaces boisés, silhouettes droites et sombres dans le paysage, ne variant pas au cours des saisons.



*Au premier plan, la plaine agricole
En arrière-plan, une pinède sombre*



Entrepôt logistique au volume très imposant



Vue aérienne du paysage lacustre des carrières



Prairie humide au Nord-Ouest de la commune

- **Le paysage urbain**

Contenu entre la RD326 au Nord, la RD323 à l'Est et la Sarthe au Sud, le bourg s'est développé de façon linéaire et compacte entre la RD 51 et les Rues d'Allonnes et de Fillé.

De forme linéaire mais compacte, à l'intersection de la RD 51 et de la RD 212, il se caractérise par un habitat principalement pavillonnaire et récent. Le bâti est organisé de la façon suivante : Il est ceinturé par des voies de liaison qui enserrant des lotissements irrigués par des voies de desserte sinueuses. Ainsi on ne traverse pas le bourg du Nord vers le Sud mais on le longe, on ne le traverse que de l'Est vers l'Ouest. L'entrée Nord est fortement marquée par la présence d'une zone d'activité implantée de part et d'autre de la voie qui succède à la traversée d'une zone de carrières en cours d'exploitation.

Situé au Nord du bourg à flanc de coteau orienté plein Sud, le secteur de la butte des Vigneaux regroupe deux secteurs d'habitation noyés dans la végétation (bois de conifères) composés de grandes maisons, sur de grandes parcelles, qui jouissent d'une vue dégagée mais fortement dégradée par la présence d'entrepôts de très grande dimension.

Le secteur Sud-Ouest de la commune est également fortement mité. De nombreuses constructions sont venues s'insérer dans les zones boisées et se sont étendues jusqu'en lisière. Le paysage étant très ouvert, elles sont visibles de loin et s'intègrent mal au paysage. De nombreux bâtiments agricoles construits dans les prairies participent également à ce mitage.

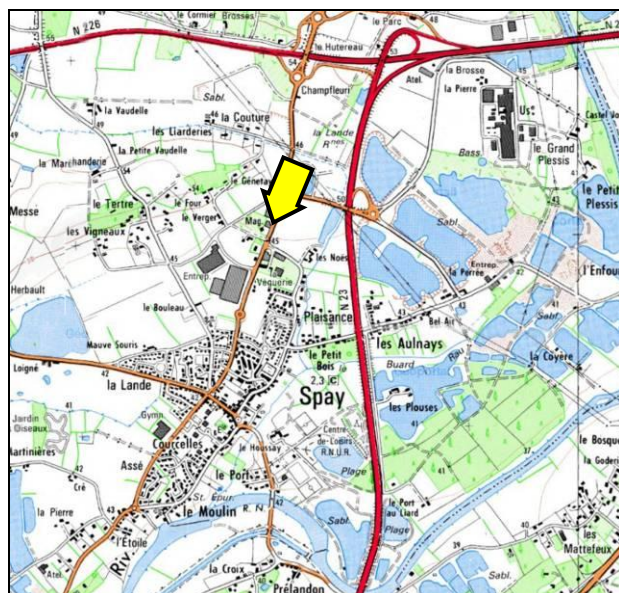
La nature du bâti au Sud-Est est à peu près identique à celle du Sud-Ouest, mais on y note la présence de bâtiments d'activités ayant un impact visuel important. Cette partie de la commune se situe dans la continuité de l'étirement d'Arnage le long de la Départementale 147.

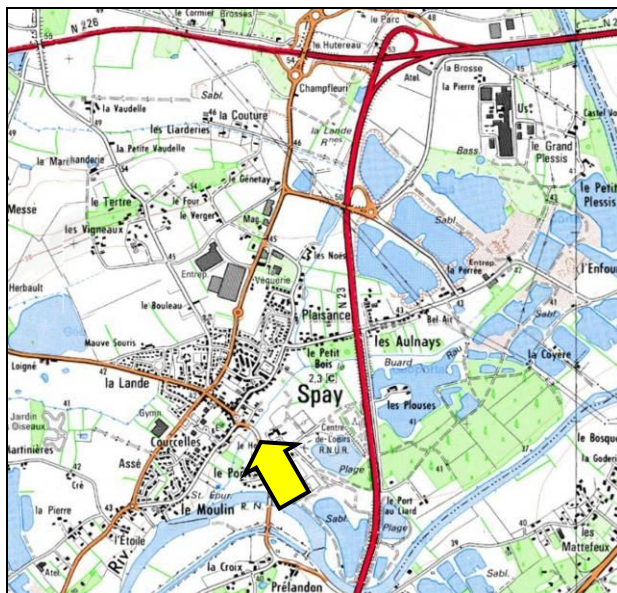
• Les entrées de ville

La principale entrée de ville, par le nord du bourg, se caractérise par la multiplication de points noirs paysagers : la ligne haute tension, les terrains exploités en carrières (tas de terres, engins de chantier,...), la multiplication d'ouvrages routiers (ponts, ronds-points) et la présence de bâtiments d'activités de volume important.

Ces éléments contribuent à déprécier la première impression et donc l'image de la commune.

De plus la largeur de la voie et son caractère rectiligne encourage la vitesse des véhicules, d'autant plus qu'il n'existe pas d'aménagement de sécurité pour les piétons et les cycles, malgré un trafic poids lourds important.





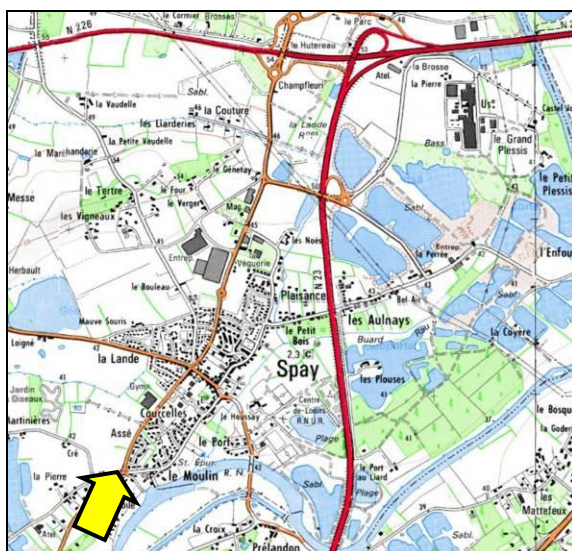
L'entrée de ville par la RD 212 : après la traversée de la Sarthe, on longe le domaine du Houssay avant d'arriver très directement en centre bourg. Cette entrée offre une image de qualité du bourg avec la vue sur l'église. Cependant la liaison piétonne entre le centre bourg et le Houssay est assurée par un simple trottoir et il n'existe pas de piste cyclable. Alors que le Houssay rassemble de nombreux équipements sportifs et culturels fréquentés par les enfants.

Des aménagements de sécurisation des piétons et cycles ont été réalisés sur les deux ponts traversant la Sarthe et le canal, permettant d'accéder au hameau de Prélandon et aux chemins de halage.





Entrée ouest par la RD 212 (route de Voivres) : cette entrée marque une transition nette entre l'espace agricole et l'espace urbain. Un giratoire distribue la circulation vers le centre bourg et vers le lotissement du domaine de la Chesnaie.



Entrée sud par la RD 51 (route de Fillé) : développement d'un habitat diffus le long de la RD qui dilue l'entrée dans Spay sur plusieurs centaines de mètres. Les aménagements urbains (trottoirs et éclairage public) démarrent au croisement avec le chemin de la Pierre.

Les entrées de ville sont concernées par les dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, dite « Disposition Loi Barnier », qui impose un recul des constructions et installations par rapport aux axes classés à grande circulation. Une dérogation à ces reculs minimum peut être admise dès lors qu'une étude d'aménagement est produite et intégrée au Plan Local d'Urbanisme, prenant en compte des critères de nuisances, de sécurité et de qualité urbaine, paysagère et architecturale de l'entrée de ville.

A Spay, ces reculs s'appliquent davantage sur les grandes infrastructures routières que sur les entrées de ville proprement dites. Sont ainsi visés :

- La RD 323 : 75 m de recul à partir de l'axe de la voie
- La RD 326 : 75 m de recul à partir de l'axe de la voie

Enjeux :

- ***Des paysages variés de qualité et sensibles, un cadre de vie attractif à valoriser : domaine du Houssay, Bords de Sarthe, plans d'eau et bocage***
- ***Des éléments paysagers marquants : RD323 (ancienne RN23) et RD326, ligne THT, échangeur routier, zone d'activités, carrières,...***
- ***Une entrée de ville principale dévalorisante à sécuriser***

D. Les risques naturels et technologiques

○ Risques naturels

● Risque d'inondation

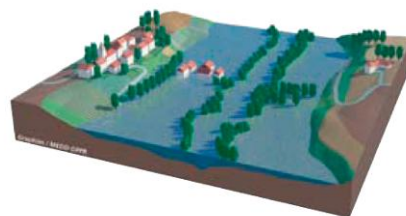
On identifie trois types de risques inondation :

- inondation par débordement de rivières,
- inondation par remontées de nappe phréatique,
- inondation par ruissellement ou mise en charge de réseau pluvial.

L'ampleur de ces inondations est fonction de l'intensité et la durée des précipitations, de la surface et la pente du bassin versant, de la couverture végétale et de la capacité d'absorption du sol, de la présence d'obstacles à la circulation des eaux.



Lit mineur



Lit majeur

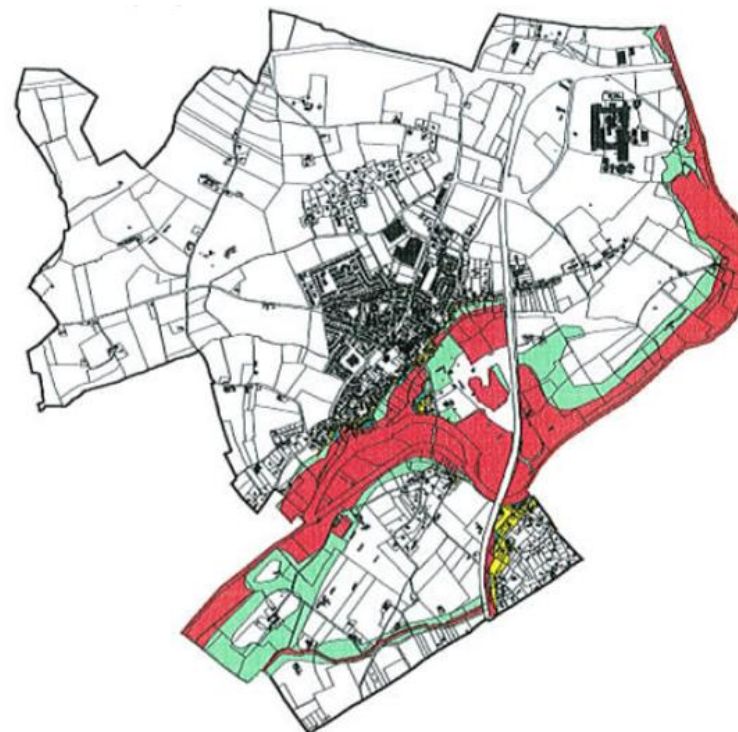
Source : DDRM

Certains secteurs récemment urbanisés sont impactés par des phénomènes d'inondation ponctuelle, notamment les lotissements réalisés à l'ouest du gymnase. Le ruisseau du Mortier Noir prend sa source sur ce secteur. Il peut donc s'agir de résurgence.

Débordement de rivières

La commune de Spay a fait l'objet de 3 arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle pour débordement de rivières et coulée de boue.

La commune est concernée par le Plan de Prévention du Risque Naturel Inondation (PPRNI) par la rivière Sarthe, approuvé par l'arrêté préfectoral n° 10-2671 du 28 avril 2010. La zone inondable atteint des zones urbanisées. Certaines zones constituent des îlots non inondables dont les accès peuvent être coupés en cas de crues comme le hameau de La Savinière.

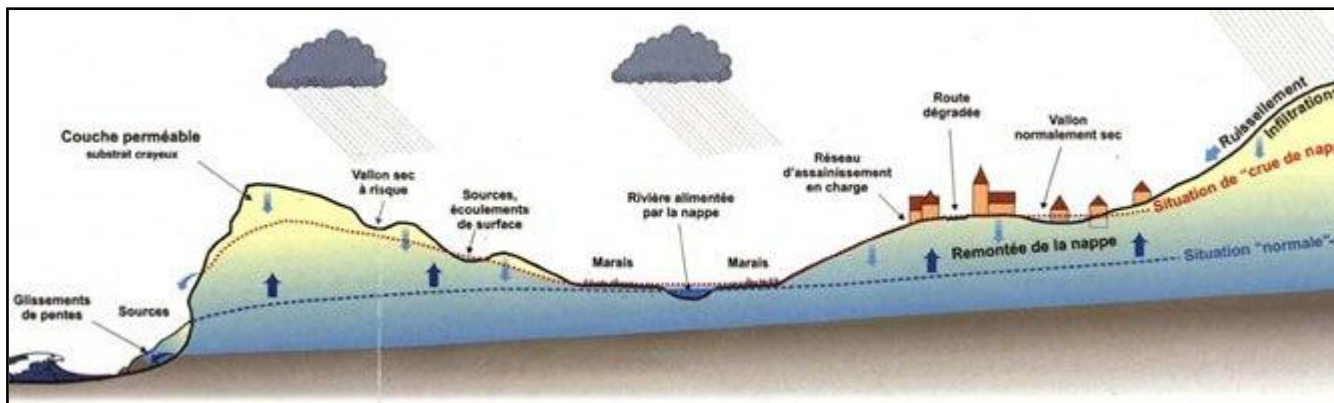


Source : Direction Générale des Impôts - Origine Cadastre - 2008
Copyright © Droits de leurs détenteurs
Données Géographiques COT 72/SEERANT
S.I.G. MAPINFO 3
Cartographie réalisée par D.U. - DDT72/S.U.Affaires - Février 2011
© TOUTS DROITS RÉSERVÉS - Reproduction interdite

• Risque par remontée de nappe

L'immense majorité des nappes d'eau sont contenues dans des roches que l'on appelle des aquifères. Ceux-ci sont formés le plus souvent de sable et graviers, de grès, de calcaires. L'eau occupe les interstices de ces roches, c'est-à-dire les espaces qui séparent les grains ou les fissures qui s'y sont développées.

La nappe la plus proche du sol, alimentée par l'infiltration de la pluie, s'appelle la nappe phréatique. Dans certaines conditions, une élévation exceptionnelle du niveau de cette nappe entraîne un type particulier d'inondation : **une inondation «par remontée de nappe»**.

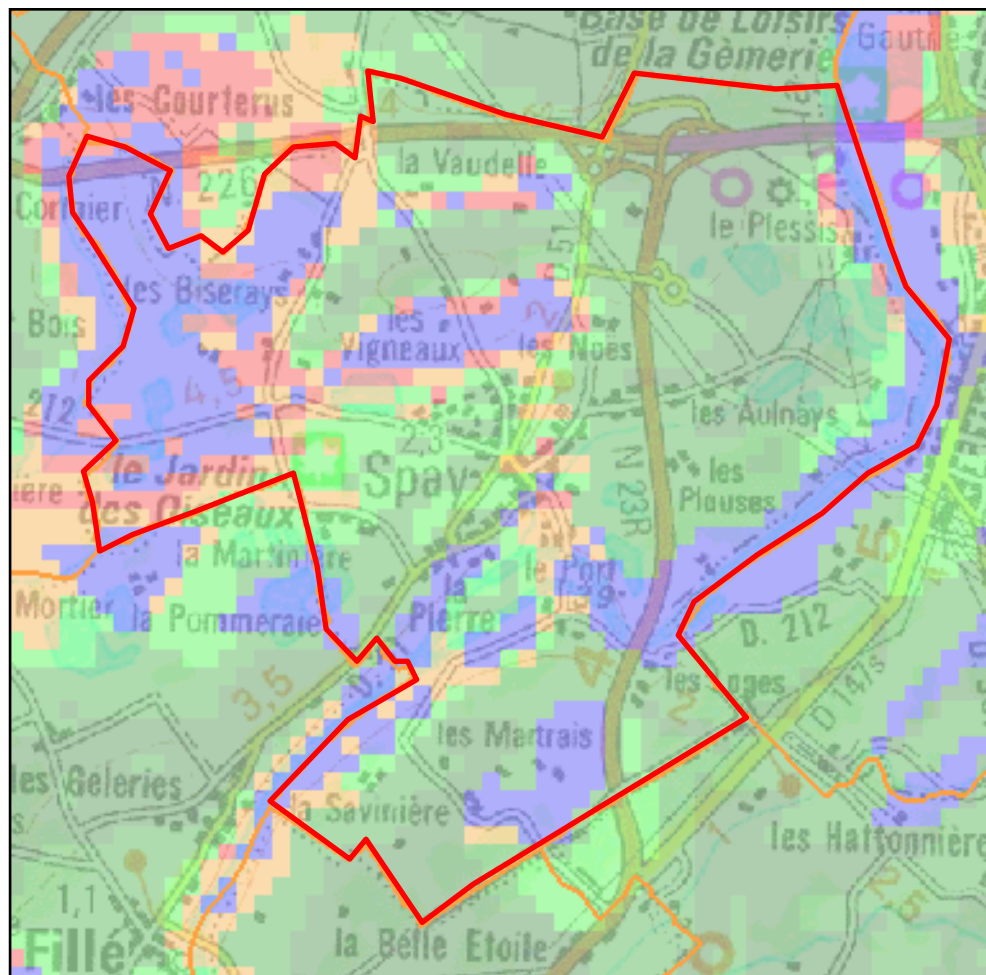


En 2001, ce phénomène est fréquemment apparu dans le Nord, l'Ouest, l'Est et le Sud-Ouest de la France. La plupart des cas de phénomènes de remontées de nappes ont été relevés :

- soit au sein d'aquifères calcaires (Jurassique du Callovo-Oxfordien) et crayeux (Crétacé) de volume important,
- soit en liaison avec des aquifères plus perméables et plus limités dans l'espace, mais où, en raison de la présence d'un substratum imperméable, le surplus d'eau ne pouvait que s'écouler en surface. Cela a été notamment le cas des buttes tertiaires du bassin parisien.

Les dommages recensés sont liés soit à l'inondation elle-même, soit à la décrue de la nappe qui la suit. Les dégâts le plus souvent causés par ces remontées sont les suivants : inondation de sous-sols, de garages semi-enterrés, de caves, fissuration d'immeubles, remontée de cuves enterrées et de piscines, dommage aux réseaux routiers et ferroviaires, remontée de canalisations enterrées, désordre aux ouvrages de génie civil, pollutions, effondrement de souterrains, ...

Les zones sensibles ont été cartographiées par le BRGM (Bureau de Recherches Géologiques et Minières). La commune de Spay présente des secteurs plus ou moins sensibles à ce phénomène, correspondant au fond de vallée des ruisseaux de la commune, au val de Sarthe, à la butte des Vigneaux et à une grande partie Nord-Ouest de la commune.



Cartographie du risque remontée de nappe sur la commune de Spay

Légende des remontées de nappes

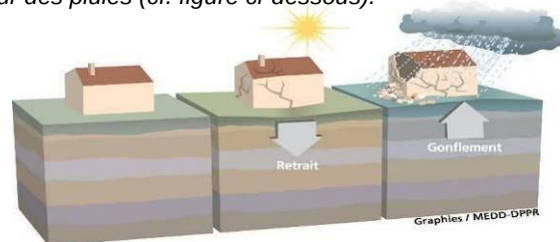
- | | |
|---|-------------------------|
|  | Nappe sub-affleurante |
|  | Sensibilité très forte |
|  | Sensibilité forte |
|  | Sensibilité moyenne |
|  | Sensibilité faible |
|  | Sensibilité très faible |
|  | Non réalisé |

Source : BRGM, 15/12/2011

- **Risques de mouvement de terrain liés aux argiles**

Le risque de retrait/gonflement des argiles est gradué selon une échelle d'aléas variant de nul à fort.

C'est un risque naturel généralement consécutif aux périodes de sécheresse ; en effet, en fonction des conditions météorologiques, les sols argileux superficiels peuvent varier de volume suite à une modification de leur teneur en eau : retrait en période de sécheresse, puis gonflement au retour des pluies (cf. figure ci-dessous).

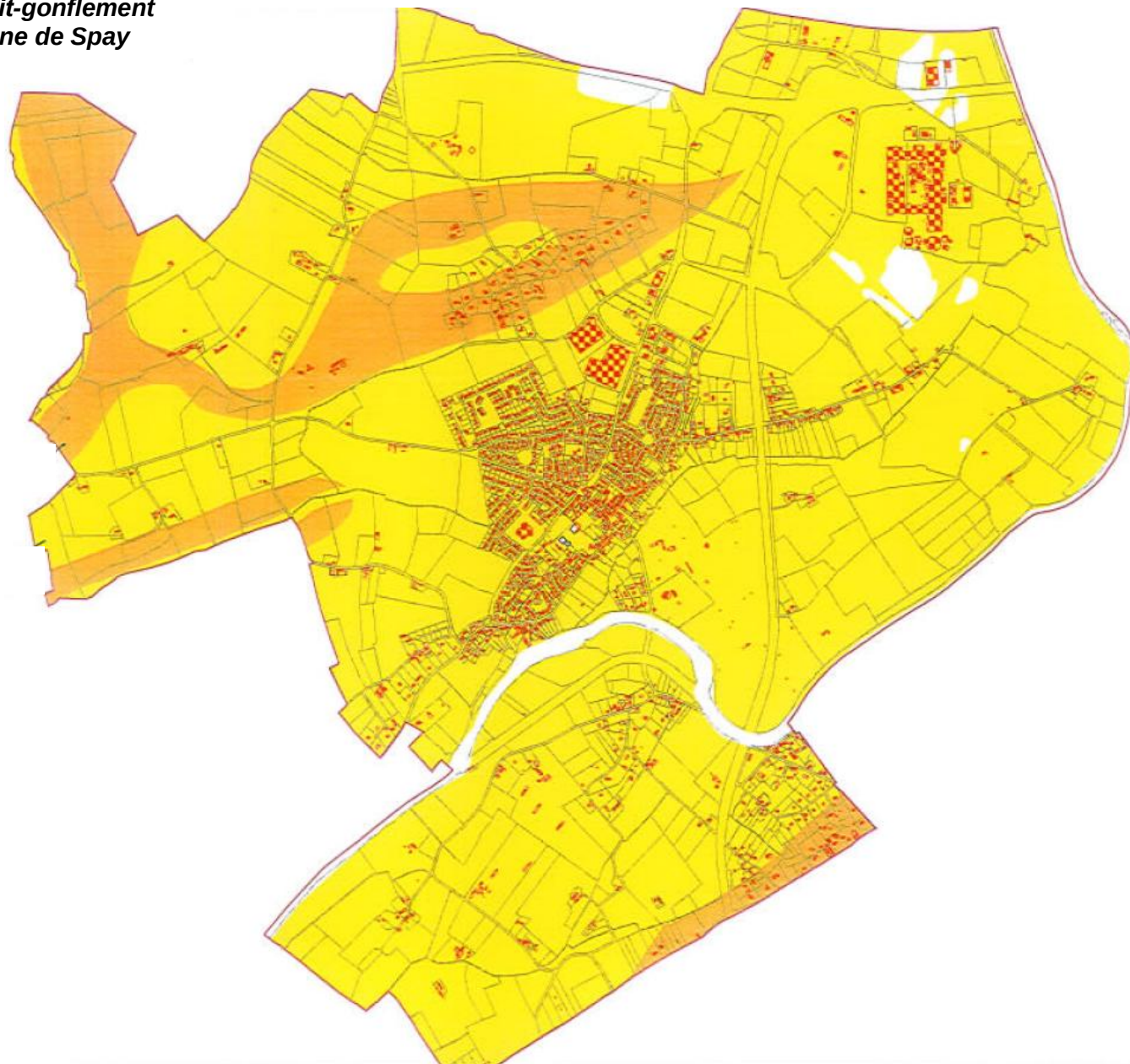


D'après la carte d'aléa du retrait-gonflement des sols argileux réalisée par le BRGM, la commune de Spay est largement concernée par cet aléa, mais les zones urbanisées ne sont concernées que par un aléa moyen et faible, quelques secteurs soumis à un aléa a priori nul et aucun secteur soumis à l'aléa fort. Les différents secteurs affectés sont :

Aléas	Secteurs concernés sur la commune
Faible	La majeure partie de la commune incluant la quasi-totalité des zones urbanisées du bourg.
Moyen	Les coteaux de la butte des Vigneaux, le fond de vallée du ruisseau Le Broussin et la pointe Sud (Grandes Brosses) de la commune. <i>Implique une vigilance particulière vis-à-vis des règles de construction dans cette zone.</i>

Source : BRGM

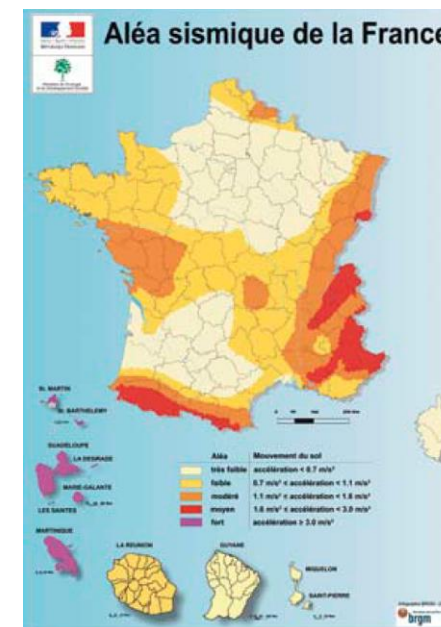
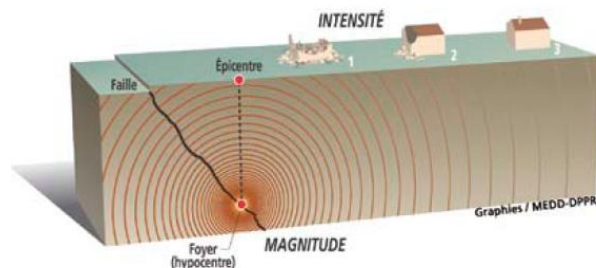
**Cartographie de l'aléa retrait-gonflement
des argiles sur la commune de Spay**



• Risque sismique

L'Etat a mis en place en France des règles de construction parasismique, dites règles PS 92, rendues obligatoires pour tout type de bâtiment neuf depuis 1998. Ces règles sont applicables dans des zones définies par le zonage sismique de la France du décret n°91-461 du 14 mai 1991. Ce décret détermine cinq zones de sismicité croissante :

- une zone 1 de « sismicité négligeable mais non nulle » où il n'y a pas de prescription parasismique particulière,
- quatre zones 2, 3, 4 et 5 où l'application de règles de construction parasismique est justifiée.



Source : DDRM Sarthe

Actuellement le département de la Sarthe est divisé en 2, avec une zone sismique 2 sur toute la partie Ouest du département et une zone sismique 1 sur toute sa partie Est.

Dans le cadre du Plan Séisme, une étude a permis d'établir, à partir d'une approche probabiliste, une carte de zones sismiques homogènes au regard des mouvements de sol attendus traduisant l'aléa sismique (21.11.2005).

Les manifestations ressenties sur l'Ouest de la Sarthe sont majoritairement provoquées par les nombreuses failles orientées Nord-Ouest / Sud-Est qui sillonnent le domaine Sud armoricain. Ces dernières, regroupées autour du sillon de Bretagne, sont très anciennes et supportent assez mal les mouvements, même lointains, de l'écorce terrestre. Bien que ces failles soient situées à l'extérieur du département (à l'Ouest et au Sud ouest de celui-ci), certains des séismes associés peuvent être perçus en Sarthe.

L'ensemble du territoire communal de Spay est en zone de sismicité faible, dite zone de sismicité 2 au regard des décrets 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique et 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français.

Un certain nombre de règles de construction sont définies et imposées pour certains bâtiments.



Carte aléa sismique du Département de la Sarthe



LEGENDE	
	Zone de sismicité 1 (très faible)
	Zone de sismicité 2 (faible)

Avril 2011

➤ Risques technologiques

• Transport de matières dangereuses (TMD)

Le risque de transport de matières dangereuses est consécutif à un accident se produisant lors du transport par voie routière, ferroviaire, ou par canalisation, de matières dangereuses. Il existe alors des risques d'explosion, d'incendie (60% des transports de matières dangereuses concernent des liquides inflammables) ou de dégagement de produits toxiques dans l'atmosphère, l'eau ou le sol...



Schéma de l'aléa, de l'enjeu et du risque d'un accident de TMD

Le risque transport de matières dangereuses, ou risque TMD, est consécutif à un accident se produisant lors du transport de ces marchandises par voie routière, ferroviaire, voie d'eau ou canalisations. Trois types d'effets, pouvant être associés, sont répertoriés : l'explosion, l'incendie et un dégagement de nuage toxique. Par son caractère diffus, le risque TMD concerne l'ensemble des infrastructures du département de la Sarthe.

Le risque apparaît sur les **RD323, RD326, RD51 et RD212**.

• Conduite de gaz naturel haute pression Guécélard-Spay

La commune est traversée par la **conduite de gaz naturel haute pression** Guécélard-Spay DN 150, PMS 67.7 bar de catégorie A, et un poste de conduite de gaz situé dans le secteur de La Pierre. La canalisation induit sur le territoire deux types de contraintes de portée différente :

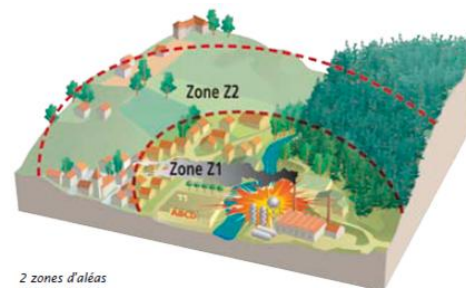
- Des servitudes d'utilité publique qui s'imposent aux dispositions d'urbanisme (cf. chapitre sur les SUP)
- La notion de risques technologiques qui doivent inciter à la vigilance en matière de maîtrise de l'urbanisation.

Au titre des risques technologiques, la réglementation relative aux risques potentiels liés aux canalisations de transport de matières dangereuses conduit à identifier trois zones de dangers pour la présente canalisation :

- **Une zone de dangers significatifs : seuil des effets irréversibles (IRE), rayon de 45 m.** Au sein de cette zone, il y a lieu d'informer le transporteur des projets d'urbanisation le plus en amont possible afin qu'il puisse gérer un éventuel changement de catégorie d'emplacement de la canalisation en mettant en œuvre les dispositions compensatoires nécessaires le cas échéant.
- **Une zone de dangers graves : seuil des premiers effets létaux (PEL), rayon de 30 m.** Au sein de cette zone, il y a lieu d'interdire la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et les ERP (Etablissement Recevant du Public) relevant de la première à la troisième catégorie.
- **Une zone de dangers très graves : seuil des effets létaux significatifs (ELS), rayon de 20 m.** Au sein de cette zone, il y a lieu d'interdire en plus des constructions précitées, les ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

- **Risque industriel**

Le risque industriel majeur est un évènement accidentel se produisant sur un site industriel et entraînant des conséquences immédiates graves pour le personnel, les populations avoisinantes, les biens et/ou l'environnement, se manifestant sous 3 types d'effets : les effets thermiques liés à une combustion ou une explosion, les effets mécaniques liés à une surpression résultant d'une onde de choc provoquée par l'explosion, et les effets toxiques résultant de l'inhalation de substances chimiques toxiques.



Le département de la Sarthe compte 5 établissements relevant du seuil haut de l'arrêté ministériel du 10 mai 2000 retranscrivant en droit français la directive SEVESO II. Pour ces établissements, le préfet élabore un Plan Particulier d'Intervention (PPI) et l'exploitant est tenu de procéder à une information préventive des populations riveraines. Il s'agit d'une directive européenne qui vise les établissements comportant des quantités maximales de substances toxiques présentes ou susceptibles de l'être dans le futur. Elle impose une prise en compte du risque dans l'élaboration ou la révision des documents d'urbanisme et une fréquence accrue de contrôle de ces établissements (visite annuelle).

Suite à une réactualisation du Dossier Départemental des Risques Majeurs de la Sarthe en janvier 2011, **la commune de Spay n'est plus concernée par la directive SEVESO II.**

Auparavant, une petite partie du territoire communal était comprise dans le périmètre de 700 m dit Z2 (zone de danger 2) autour de l'établissement BUTAGAZ (1 300m³ de GPL) situé sur la commune d'Arnage. Cette zone de danger affleurait la rive droite de la Sarthe sur Spay, sur une bande de 50 m environ, non urbanisée, entre le Petit Plessis et l'Enfournoire.

• Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

Extrait de l'article L 511-1 du Code de l'environnement : « [...] installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique. Les dispositions du présent titre sont également applicables aux exploitations de carrières [...] ».

Ces installations sont soumises à deux régimes différents :

- la déclaration pour les installations qui ne présentent pas de graves dangers ou inconvénients.
- l'autorisation pour les installations qui présentent de graves dangers ou inconvénients. Dans ce cas, la délivrance de l'autorisation peut être subordonnée notamment à leur éloignement des habitations.

Le registre des installations classées recense **11 établissements soumis au régime ICPE sur le territoire communal de Spay.**

Les installations classées (Autorisation : A ; Déclaration : D) :

- CALBERSON SMTR, fabrication et dépôt de tabac, A
- COGESTAR 2 SNC (site LTR), centrale électrique thermique (48,100 MW), A
- ERM TP, exploitation de carrière, A
- GEODIS LOGISTICS Ouest, entrepôt couvert de produits dangereux, stockage de 1200 m³ de polymères et de 2000 m³ de pneumatiques, A
- LTR INDUSTRIES, manufacture de tabac, A
- PDM Industries SNC, entrepôt couvert, A
- SACER Atlantique, centrale d'enrobés, A
- SOREMAINE PL et VL, dépôt et récupération de ferrailles, A
- SPAYCIFIC'ZOO, présentation au public d'animaux non domestiques, A
- TAVANO Carrières, exploitation de carrières et entreprise de travaux publics, A

Enjeux :

- **Prendre en compte les différents risques (information),**
- **Limiter l'urbanisation à proximité immédiate des secteurs soumis à des risques d'inondation,**
- **Maîtriser l'urbanisation au sein des zones de danger relatives à la canalisation de gaz,**

E. Nuisances et pollutions

➤ La qualité de l'air

Dans le cadre du Plan Régional de la Qualité de l'Air (PRQA) de la région Pays de la Loire, il n'existe pas d'étude sur la qualité de l'air respiré à Spay. Cependant, plusieurs stations de surveillance de l'air, suivies par Air Pays de Loire, association loi 1901, existent dans le département. Un réseau de surveillance a ainsi été implanté au Mans, avec différentes stations urbaines ou de proximité automobile. Ce réseau permet de suivre les concentrations de certains polluants retenus comme des indicateurs de pollution atmosphérique par l'Institut de Veille Sanitaire (IVS). Il s'agit principalement des concentrations mesurées en ozone (O_3), en dioxyde de soufre (SO_2) et en dioxyde d'azote (NO_2).

Globalement, à l'exception de l'ozone, où l'objectif de qualité est parfois dépassé, aucune situation sévère (dépassement du seuil limite maximum) n'est régulièrement observée sur l'agglomération mancelle.

Toutefois, en terme de dioxyde d'azote ($59 \mu g/m^3$) et de poussières fines ($39 \mu g/m^3$), les niveaux moyens sont supérieurs aux seuils affichés qui sont respectivement de $50 \mu g/m^3$ (NO_2) et de $30 \mu g/m^3$.

L'indice ATMO, indicateur journalier défini au niveau national, qui caractérise la qualité de l'air à l'échelle d'une agglomération, est dans 60% des cas (sur l'année moyenne) égal à 3, soit équivalent à une qualité de l'air bonne à très bonne sur l'agglomération mancelle. Les indices 6 et 7 (air de médiocre qualité) ont été enregistrés durant 1% du temps.

La ville de Spay étant située dans la proche agglomération mancelle, les résultats énoncés précédemment sont déclinables sur la commune. De plus, on note l'existence de deux axes fortement circulés à proximité de la ville (RD323 et RD326), source non négligeable de pollution atmosphérique.

➔ Le bruit

La commune de Spay est située en périphérie sud de l'agglomération mancelle. Elle est traversée par deux grands axes de circulation : la RD 323 et la RD 326. La principale source de bruit est ainsi matérialisée par le trafic sur ces deux voies : la RD 323 (environ 12 400 véhicules par jour en 2007, tous véhicules et sens confondus, pour le tronçon Sud-Nord, et plus de 30 000 véhicules par jour pour le tronçon Ouest-Est) et sur la RD 326 (11 350 véhicules par jour en 2007, tous véhicules et sens confondus). Ce trafic est effectif essentiellement dans la journée. Les nuits restent relativement calmes, conformes à celles rencontrées en zone périurbaine.

Cependant, le bourg dispose encore d'une ambiance sonore assez modérée du fait entre autres de l'éloignement relatif des axes les plus circulants, tel que la RD 323. On peut considérer l'ambiance sonore des Spayens comme assez paisible.

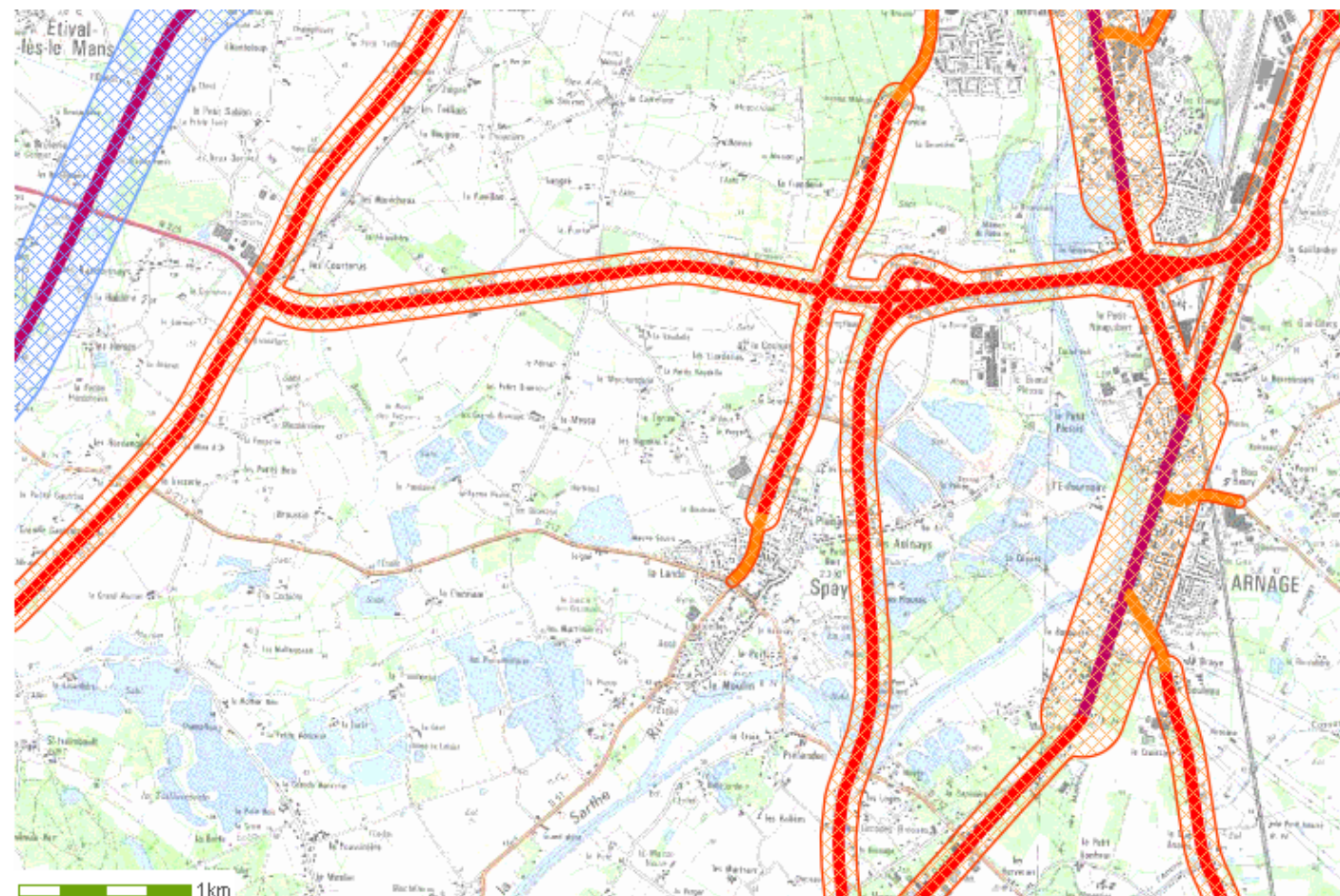
Conformément à l'arrêté préfectoral n° 980/4669 du 23 novembre 1998, les infrastructures de transport terrestres du département de la Sarthe, répondant aux caractéristiques suivantes : voies routières dont le trafic journalier moyen annuel est supérieur à 5 000 véhicules par jour, lignes ferroviaires interurbaines assurant un trafic journalier moyen supérieur à 50 trains par jour, sont classées en fonction des niveaux sonores de référence diurnes et nocturnes en cinq catégories. Ces dispositions sont applicables sur la commune de Spay à la RD323 (ancienne RN23), la RD326 et la RD51 (du carrefour avec la RD221 à la RD326).



Classement des infrastructures vis-à-vis du bruit :

<i>Voie concernée</i>	<i>Classement</i>	<i>Bande affectée par le bruit de part et d'autre</i>
RD 51	catégorie 3	100 m
RD 326	catégorie 3	100 m
RD 323	catégorie 3	100 m
RD 51 (en traversée de bourg)	catégorie 4	30 m

Classement des infrastructures de transports terrestres sur la commune de Spay



Source : DDT 72

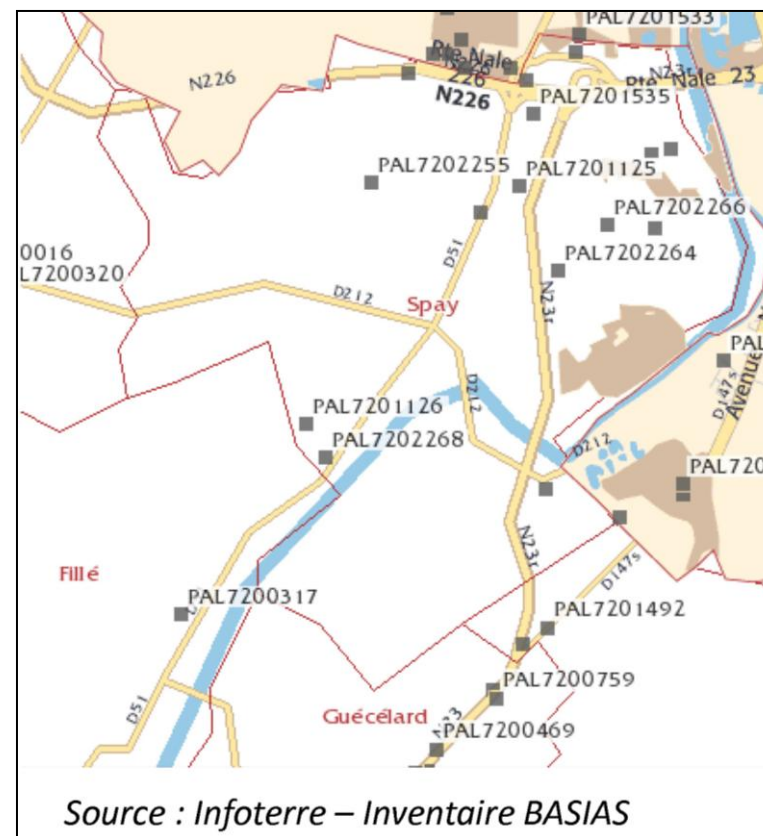
La pollution des sols (sites Basias)

15 sites sont recensés par l'inventaire Basias sur le territoire communal de Spay, dont plusieurs sont liés aux comblements et remblaiements des anciennes sablières ou carrières. Ils sont localisés en entrées de bourg, au nord et au sud de la RD51.

Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Adresse (ancien format)	Dernière adresse	Commune principale	Etat d'occupation du site	Etat de connaissance	X Lambert II étendu (m)	Y Lambert II étendu (m)
PAL7202260	COMMUNE DU MANS, DOM		Carrière de l'E.T.M.O. - aujourd'hui N 226	Carrière de l'E.T.M.O.	SPAY (72344)	Activité terminée	Inventorié	436420	2329100
PAL7202268	WORMS GAZ, DGCL		CD 51	Chemin départemental 51	SPAY (72344)	En activité	Inventorié	435790	2326220
PAL7201126	LA SALUBRITE, DIS		dans une ancienne carrière du Maine, à proximité de la Sarthe	dans une ancienne carrière du Maine, à proximité de la Sarthe	SPAY (72344)	Activité terminée	Inventorié	435643	2326467
PAL7202259	CHANTOISEAU G., GARAGE DE LA POINTE, STATION SERVICE	GARAGE DE LA POINTE	Garage de la Pointe, 21 route d'Allonnes - D 51	21 Route Allonnes (d')	SPAY (72344)	En activité	Inventorié	436962	2328063
PAL7202255	COMMUNE DE SPAY, DOM		La Marchanderie	Marchanderie (la)	SPAY (72344)	Activité terminée	Inventorié	436140	2328290
PAL7203494	ERMTP (SA)- NOCART Joel, DLI		Le Clos des Loges	Clos Loges (des)	SPAY (72344)	En activité	Inventorié	437440	2325990
PAL7202254	LTR INDUSTRIES, DLI, FABRIQUE DE TABAC RECONSTITUE		Le Grand Plessis	Grand Plessis (le)	SPAY (72344)	En activité	Inventorié	438240	2328500

Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Adresse (ancien format)	Dernière adresse	Commune principale	Etat d'occupation du site	Etat de connaissance	X Lambert II étendu (m)	Y Lambert II étendu (m)
PAL7202263	PAPETERIE MAUDUIT LE MANS (COMMUNE DE)		Le Grand Plessis	Grand Plessis (le)	SPAY (72344)	En activité	Inventorié	438380	2328540
PAL7203345	DECHARGE D'OM		Le Hutereau	Hutereau (le)	SPAY (72344)	Activité terminée	Inventorié	437300	2329050
PAL7202264	MAINE AFFUTAGE, matallurgie		Route des Aulnays	Route Aulnays (des)	SPAY (72344)	Activité terminée	Inventorié	437540	2327630
PAL7202253	SCREG OUEST, enrobage		Route des Aulnays	Route Aulnays (des)	SPAY (72344)	En activité	Inventorié	438260	2327940
PAL7202266	SABLIERE BAGLIONNE, AVANT SAGRAMAT, carrière		Route des Aulnays - CVO 9 de Spay à Amage	Route Aulnays (des)	SPAY (72344)	En activité	Inventorié	437913	2327965
PAL7202262	HYGIA FRANCE, plasturgie		route des Aulnays La Roche	Route Aulnays (des)	SPAY (72344)	Ne sait pas	Inventorié		
PAL7201125	LOCA ORDURES, DIS		terrain bordant la décharge municipale du MANS	terrain bordant la décharge municipale du MANS	SPAY (72344)	Activité terminée	Inventorié	437250	2328260
PAL7201535	COMMUNE DU MANS, DOM-DI				SPAY (72344)	Activité terminée	Inventorié	437350	2328800

**Localisation des sites potentiellement pollués
– Source : BASIAS**

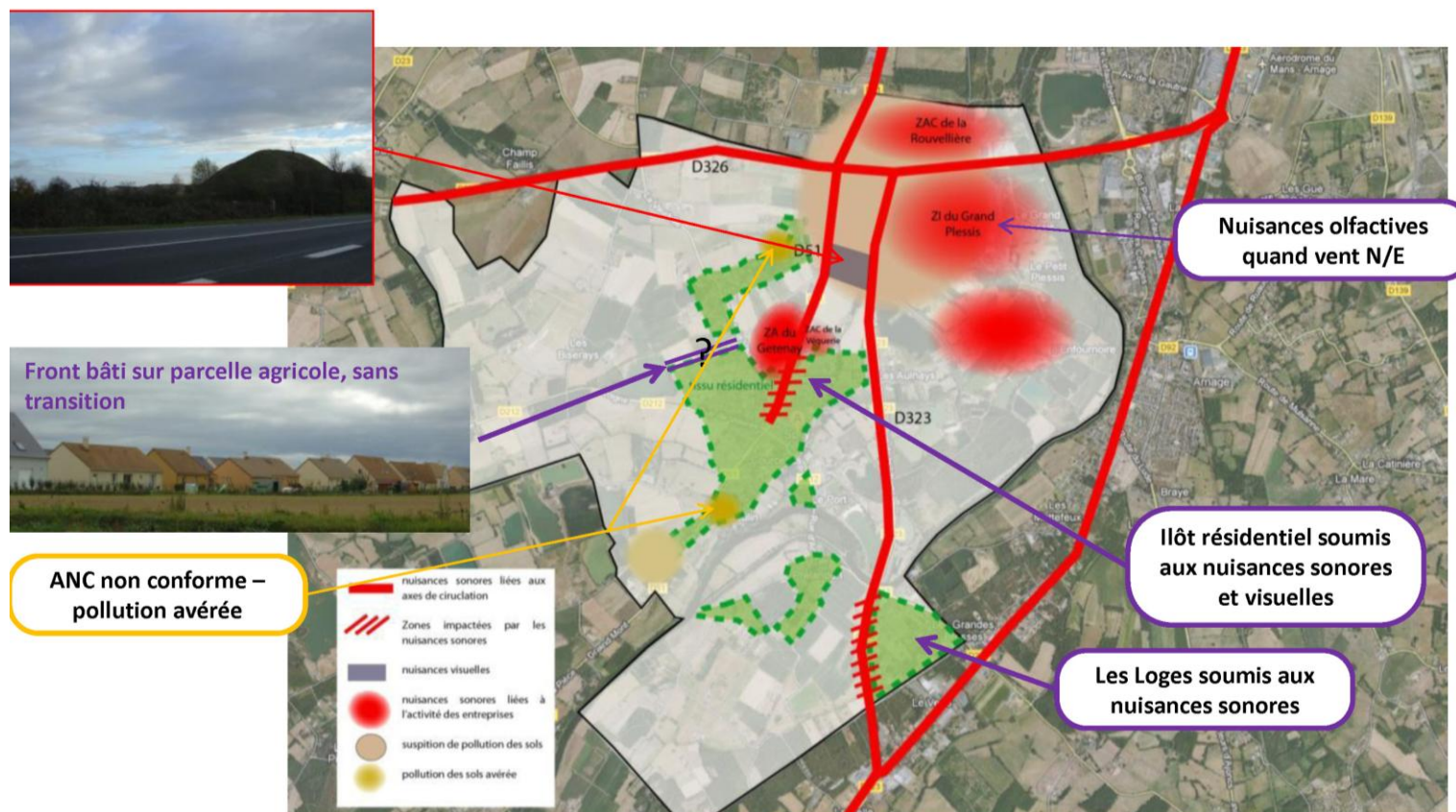


➤ Approche Environnementale de l'Urbanisme : Synthèse des enjeux liés aux risques et nuisances

Les nuisances sont concentrées sur le nord du territoire, principalement issues des activités industrielles et de carrières qui s'y déploient, et le long des départementales. L'entrée de ville est donc un secteur à enjeu où se concentrent à la fois des pollutions visuelles, sonores, et selon la direction des vents, olfactives.

Les franges de l'urbanisation sont aujourd'hui peu traitées, ce qui peut occasionner des confrontations d'usages entre l'activité agricole et les habitants des maisons en contact avec ces espaces.

Enfin, quelques installations non conformes d'assainissement non collectif engendrent des dégradations du milieu naturel.



Enjeux :

- **Agir sur les déplacements : promotion des modes de déplacements doux pour les courts trajets pour limiter les pollutions liées au trafic automobile,**
- **Favoriser le recours aux énergies renouvelables,**
- **Améliorer le traitement des espaces de transition avec les zones résidentielles**
- **Limiter les populations exposées aux nuisances et aux pollutions**

IV- ORGANISATION DU TERRITOIRE ET OCCUPATION HUMAINE

A. Historique du développement urbain et morphologies urbaines

➤ Un noyau ancien autour de l'église

Le bourg de Spay s'est développé autour de son église et du presbytère. Les premières extensions du bourg se sont opérées le long des axes de communication : la rue de Fillé vers le Moulin, la rue de Voivres vers l'ancienne gare des tramways dont la ligne empruntait l'actuelle RD 51, et la rue d'Allonnes en direction des Aulnays.

Le bâti qui s'est développé le long de ces voies structure fortement l'espace public de la rue par des implantations en ordre continu à l'alignement des voies. Ce tissu urbain est relativement dense et associe habitat, commerces/services et équipements.

Les voies sont assez étroites, la gestion du stationnement et des circulations automobiles ont conduit la commune à mettre en place un schéma de circulation multipliant les sens uniques.

En-dehors du bourg, l'habitat est très dispersé, correspondant à d'anciennes fermes, quelques unes encore en activité.

Un habitat résidentiel sur de grands terrains s'est développé depuis les années 60 à partir de noyaux anciens : Le Bordage – Les Loges, Prélandon – Belleborde, Le Tertre – Les Vigneaux.

Cette urbanisation diffuse a opéré une jonction entre des lieux-dits anciens : elle forme aujourd'hui des secteurs résidentiels importants déconnectés du bourg, et au bâti très hétérogène.

➤ Un épaississement progressif du bourg par des opérations de lotissement successives

- Des premières extensions urbaines adaptées pour l'automobile

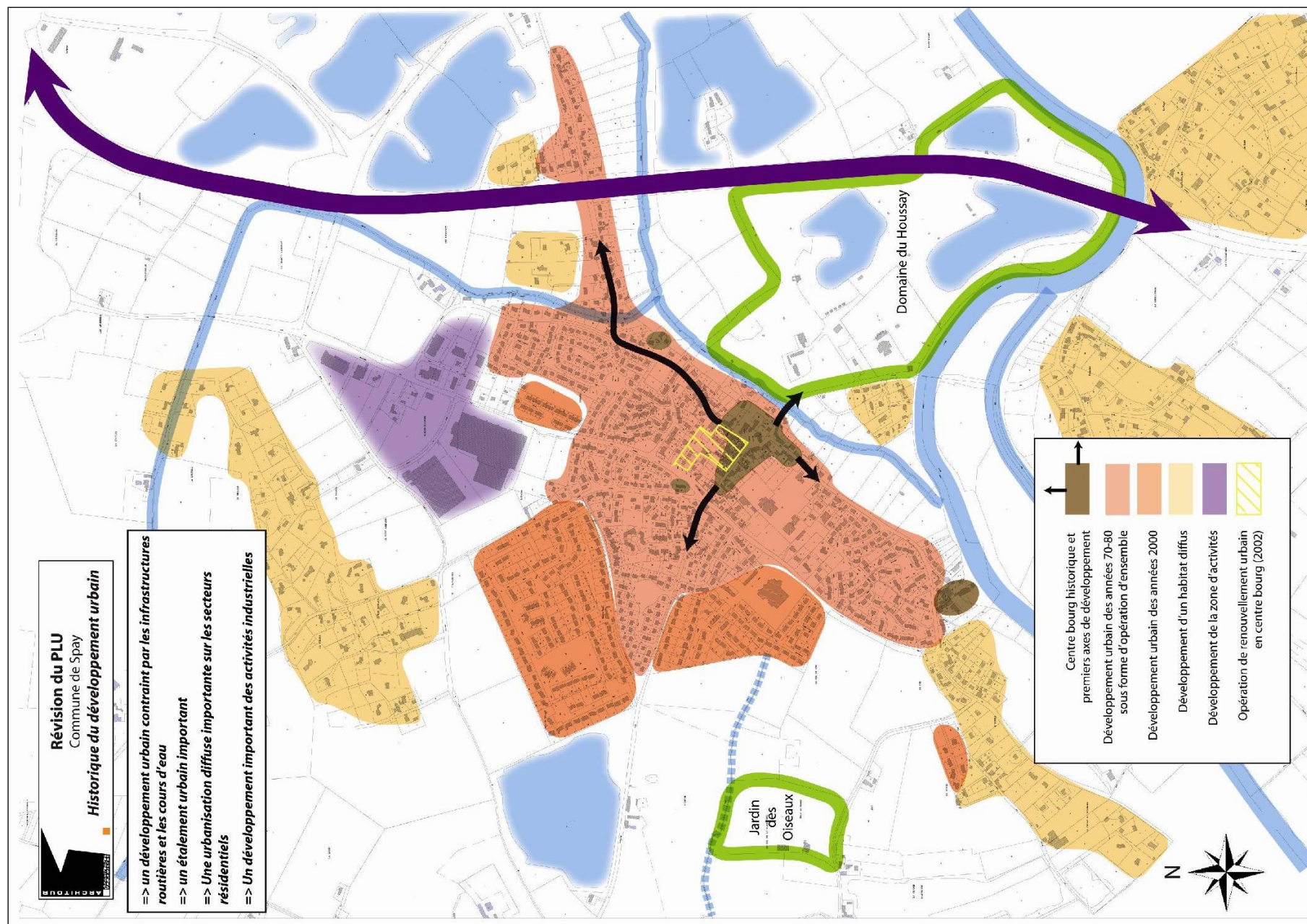
Les premières extensions urbaines d'importance sont liées au phénomène de périurbanisation des années 70. Elles se réalisent sous forme d'opérations de lotissement d'habitations réalisées entre les principales voies structurant le bourg et ses abords, dans une logique de remplissage des espaces interstitiels entre ces voies.

Cette logique d'aménagement lié au développement de l'automobile a contribué à épaissir le bourg, en augmentant considérablement sa superficie. Les opérations de lotissements se sont juxtaposées les unes aux autres sans véritable logique d'ensemble et sans opérer de connexions entre elles.

Le schéma d'organisation type de ces lotissements se traduit par l'aménagement d'un accès routier sur une des voies principales du bourg, la multiplication de voies en impasse, des aménagements de l'espace public adaptés à l'automobile (voies larges, ronds points) et peu de places au piéton.

Les voies sont sinueuses, les espaces verts réduits : ces quartiers sont peu ouverts sur l'extérieur et restent repliés sur eux-mêmes.

Ce mode d'aménagement est fortement consommateur d'espace et comporte une part importante d'espaces imperméabilisés qui favorise le ruissellement : voies larges, raquettes de retournement, espaces verts réduits, absence de végétation en accompagnement des voies.



- **Les années 2000 : des lotissements d'habitations intégrant davantage la place du piéton**

Au cours des années 2000, un développement important de l'urbanisation s'effectue à nouveau par des opérations de lotissement, suivant une organisation différente. Les voies sont beaucoup plus rectilignes et présentent des aménagements dédiés aux piétons et des espaces publics traités de façon moins aride : cheminements, bandes plantées, coulées vertes.

Des aménagements de collecte des eaux pluviales sont réalisés et participent à la qualité des espaces publics.

La multiplication de maisons individuelles sur de grands terrains contribue cependant à étaler encore davantage le bourg et à éloigner les dernières habitations des équipements et services du centre bourg et du Houssay.

- **Une opération de renouvellement urbain en centre bourg**

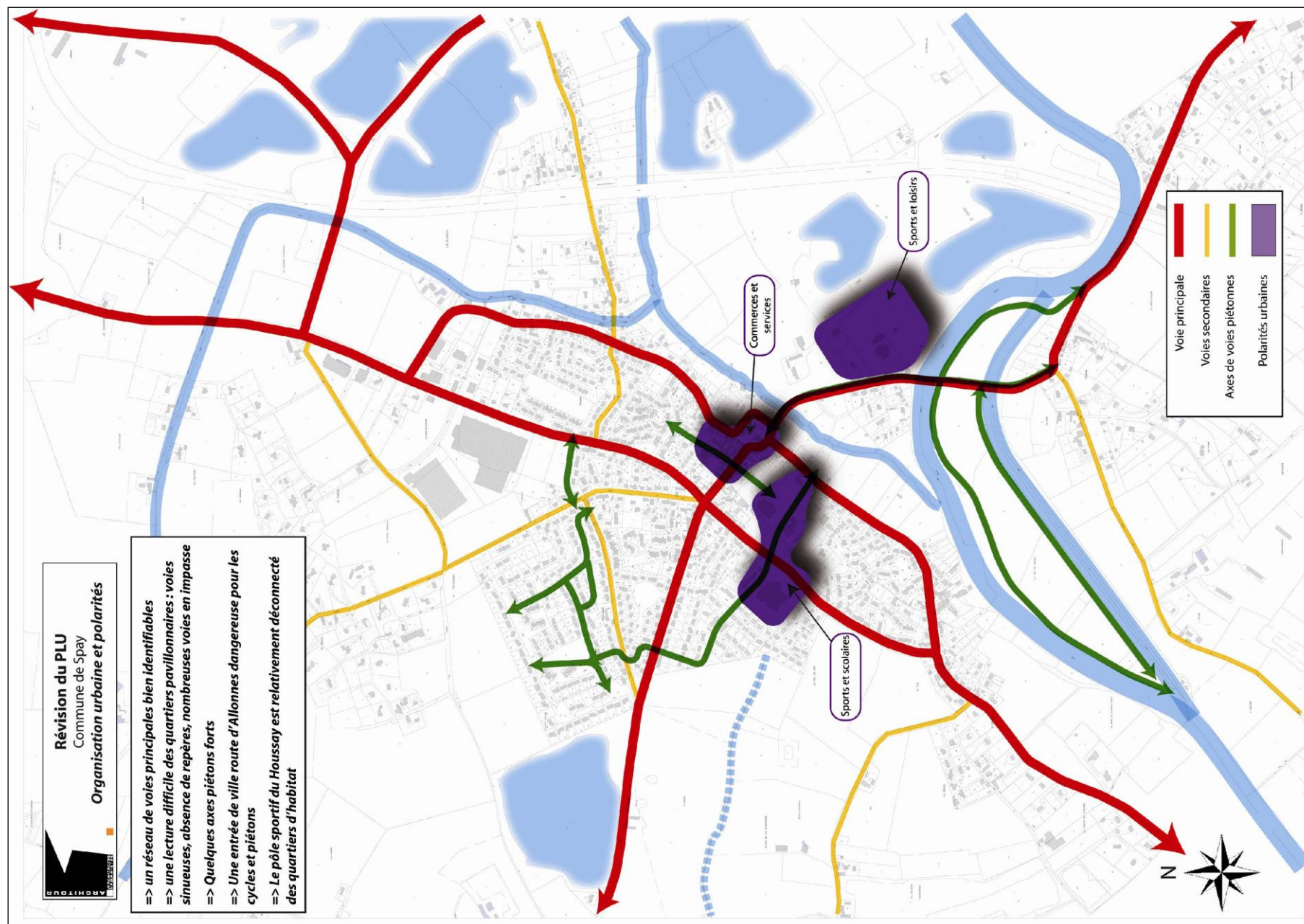
Au début des années 2000, une opération de renouvellement urbain a été réalisée en centre bourg entre la rue Baert (RD51) et la rue d'Allonnes. Elle opère une jonction entre les trois principales rues du centre.

Des cellules accueillent commerces et services en rez-de-chaussée, des petits logements en locatif à l'étage, et un supermarché a été aménagé. Cette réalisation a permis de dynamiser le commerce de centre bourg et de multiplier l'offre de stationnement automobile.

Les espaces de stationnement situés à l'arrière des commerces restent cependant peu utilisés.

Des liaisons piétonnes permettent d'articuler cette opération avec les lotissements situés au nord, et les équipements sportifs et scolaires situés au sud.





- **Des espaces naturels à proximité des espaces urbains**

Le bourg de Spay bénéficie d'un cadre paysager valorisant du fait de la proximité de la Sarthe, du Jardin des Oiseaux et du domaine du Houssay.

La Sarthe et le canal sont aujourd'hui facilement accessibles depuis le bourg avec l'élargissement des ponts sécurisant les liaisons piétonnes et cycles. Donnant ainsi accès aux chemins de promenade le long des berges (chemin de halage).

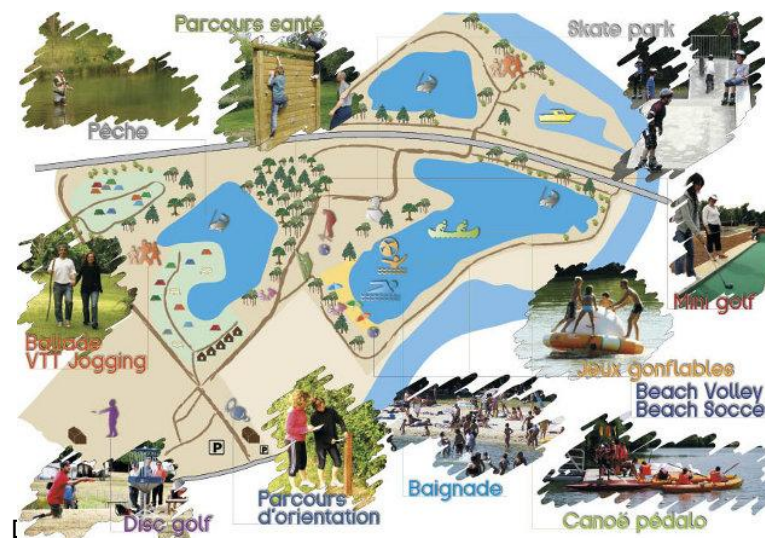
Le domaine du Houssay, adossé au centre bourg de Spay, propose quant à lui l'accès à de nombreuses activités de sports et loisirs : promenade, baignade, pêche, ... Cette base de loisirs de 40 ha est ouverte gratuitement aux habitants de Spay et payante pour les personnes de l'extérieur.

- **Des espaces publics en milieu urbain**

On distingue plusieurs types d'espaces publics dans le bourg de Spay.

Une large continuité d'espaces verts et de sentes piétonnes paysagées est ainsi formée depuis les lotissements des années 2000 en partie ouest du bourg, longeant le gymnase, traversant le large espace vert autour des écoles, jusqu'à rejoindre le centre bourg. Cet axe mériterait de pouvoir se prolonger jusqu'au domaine du Houssay, dont l'accès n'est possible aujourd'hui qu'à partir de la rue d'Arnage, 300 m après le centre bourg.

Un large espace vert est également conservé à côté de la station dépurateur en bordure de Sarthe.



Un espace vert public intéressant est situé sur la route d'Allonnes. Son environnement direct ne participe pas à sa valorisation : rond point, entrepôt Géodis, point d'apport de déchets et stationnement de poids lourds. Il est cependant bien arboré et présente une superficie de 6000 m². La sécurisation des traversées piétonnes et la requalification de l'entrée de bourg pourrait participer à sa valorisation.

Enfin, de multiples petits espaces verts sont présents dans les lotissements les plus anciens. Il s'agit principalement de délaissés : carrés de pelouses, centres de giratoire. Ils accueillent parfois des arbres remarquables mais restent des espaces peu accessibles, qui semblent peu utilisés par les habitants.



Espaces verts dans des lotissements des années 70



Les derniers lotissements comprennent au contraire de très larges espaces verts, mais engendrent des charges d'entretien importantes de la part de la collectivité.

Celle-ci a par ailleurs mis en place un mode de gestion différenciée des espaces verts en leur assignant des fonctions distinctes et des modes d'entretien adaptés aux usages.

- **Approche Environnementale de l'Urbanisme : fonctions des espaces publics en milieu urbain**

La commune de Spay dispose d'un espace de convivialité majeur : le Domaine du Houssay. Sur 40 hectares se trouvent rassemblés à la fois des lieux de promenade, des bâtiments polyvalents, une aire de baignade, des jeux pour enfants et des espaces permettant à la fois de se dépenser et de profiter d'un accès direct à la nature typique de la vallée de la Sarthe.

Si ce secteur est particulièrement fréquenté en période de vacances et le weekend, sa position un peu excentrée par rapport aux zones résidentielles n'induit pas un espace pratiqué quotidiennement pour la plupart des habitants. (distance supérieure à 500m de la majeure partie des zones résidentielles de Spay)
A l'intérieur du bourg, les espaces verts forment un maillage serré en terme de répartition, mais offrent peu de diversité, tant en composition paysagère qu'en activités.

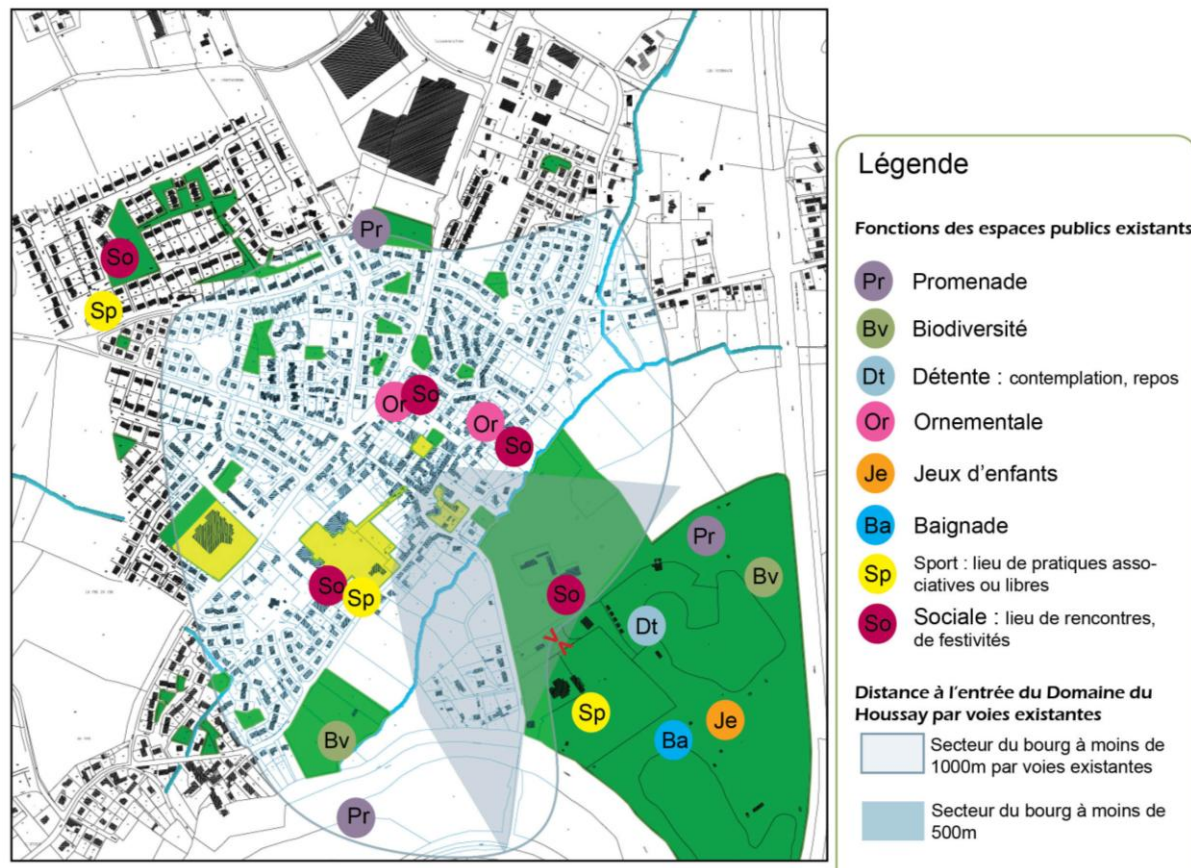
L'inventaire des fonctions des espaces publics existants, sur la base de relevés de terrains, montre le déséquilibre entre la diversité des usages permis au domaine du Houssay et le peu d'appropriation des espaces intra quartiers :

En centre-bourg peuvent être distingués trois types d'espaces :

- Les lieux de prestiges où l'aménagement paysager est ornemental : aux côtés de l'église et de la mairie, sur la place centrale.
- Les lieux propices à la rencontre, et aux festivités, publiques ou privées : ils nécessitent une surface relativement importante et se situent à proximité des équipements publics. Le grand espace vert central du Domaine de la Chesnaie pourrait également accueillir des manifestations de quartier.
- Les lieux propices à la pratique « informelle » de sport, à l'école ou sur une vaste pelouse, les enfants en particulier trouvent un terrain pour les jeux de ballons

Les autres usages : détente, promenade, jeux d'enfants, écologiques sont particulièrement accueillis dans le domaine du Houssay. La proximité de la campagne, aux portes du bourg, permet également aisément les promenades, à condition de connaître les chemins.

Un enjeu reste cependant l'accès à un espace de proximité, dans les quartiers, pour permettre aux enfants de se retrouver, aux adultes de se rencontrer, voire d'initier des pratiques en commun (jardins partagés, jeu de boules, repas...)



Les espaces existent pourtant mais sont peu ou pas utilisés. Plusieurs facteurs peuvent entrer en jeu :

- Le manque de visibilité de l'espace vert depuis l'espace public
- Le manque d'accès direct entre les logements et les espaces verts (en règle générale, les clotures ne sont pas équipées de portillon)
- L'absence de traitement paysager particulier : pelouse, parfois un arbre d'intérêt.
- L'absence d'équipements ou mobilier invitant à une activité. A titre d'exemple, la seule aire de jeu se situe dans le domaine du Houssay.

La commune a pour ambition de créer une ville jardin où le végétal confèrerait son identité à Spay. A ce titre, elle a engagé une étude sur la valorisation de son patrimoine végétal en parallèle de l'élaboration du PLU.

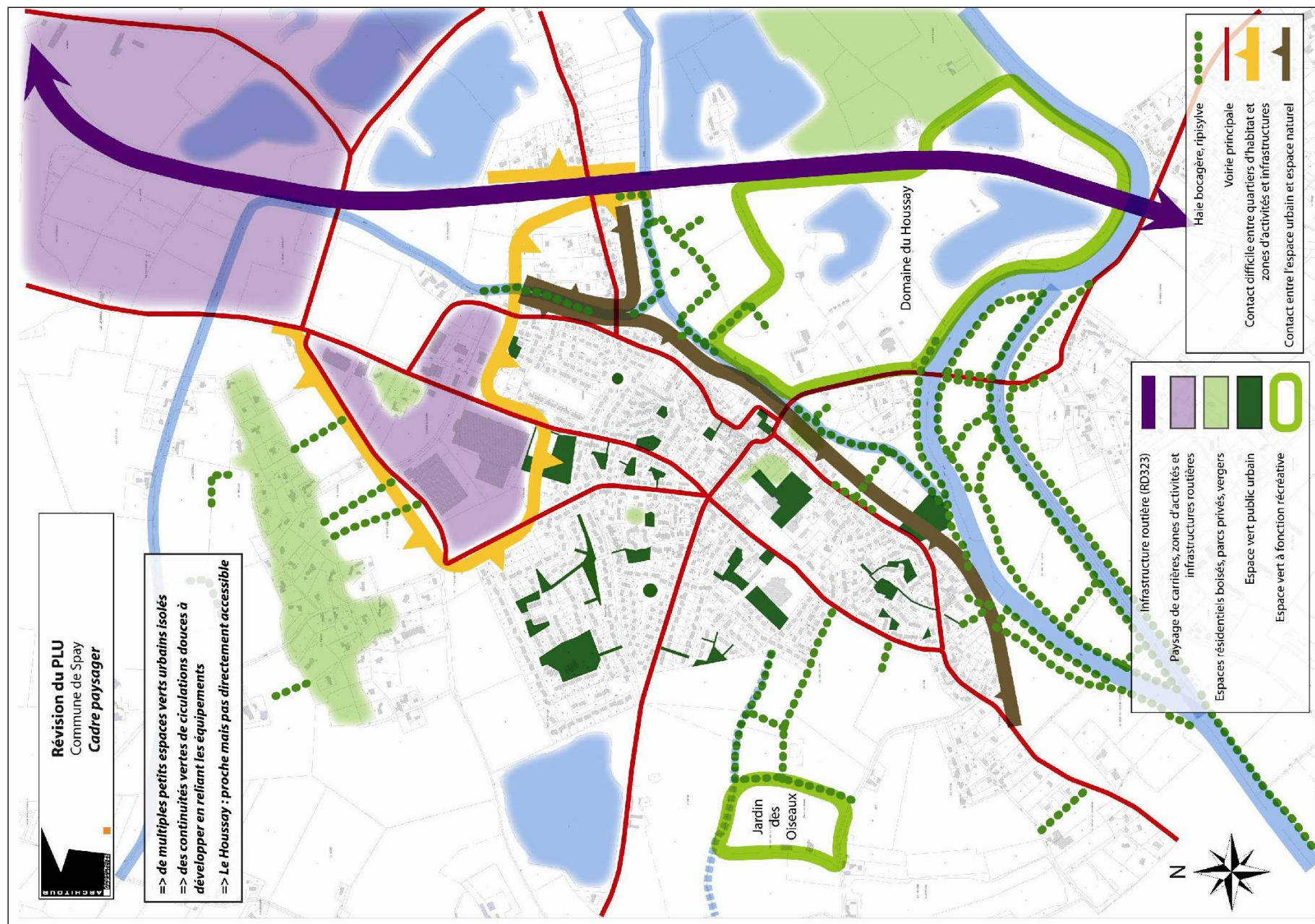
- **Circulations et stationnement**

Le centre bourg et les équipements offrent des espaces de stationnement automobile confortables. A noter que des poids lourds stationnent régulièrement dans le bourg, notamment pour la restauration du midi.

Les circulations piétonnes sont relativement sécurisées, notamment dans les dernières extensions urbaines où les aménagements sont particulièrement soignés.

Certaines difficultés se posent cependant sur certaines zones :

- L'entrée nord du bourg, très routière,
- L'accès au Houssay et aux équipements de sports : une circulation automobile rapide et pas d'aménagement de sécurité pour les cycles.



- **Les secteurs résidentiels**

Le Tertre-Les Vigneaux

Bien que ce site soit situé sur une hauteur dominant le territoire communal, les constructions s'insèrent dans le paysage grâce aux espaces boisés maintenus sur la butte. Le secteur souffre davantage du vis-à-vis des grands entrepôts de la ZA du Monné au nord (Allonnes) et de la ZA communale au sud.

Les terrains, de très grande superficie, sont desservis par des chemins étroits.

Les liaisons vers le bourg se font par la rue de la Vaudelle dont la chaussée étroite ne permet pas d'assurer une sécurité satisfaisante des piétons et cycles.

Le Bordage – Les Loges

Cet ensemble est beaucoup plus éloigné du bourg de Spay. Un remplissage s'est opéré progressivement par découpages successifs de terrains entre la RD 323, la RD 212 et la route des Grandes Brosses, au milieu des pinèdes.

De nombreux espaces interstitiels résultent de ces découpages successifs : ils ne présentent plus d'intérêt pour l'agriculture du fait de leur enclavement.

Prélandon

Un habitat sur de grands terrains s'est développé progressivement dans ce secteur, situé dans un environnement agricole. Un siège d'exploitation est situé au sud du hameau.

Les aménagements de sécurité sur les ponts permettent de rejoindre le bourg et le Houssay, à 500 m, plus facilement par tous les modes de déplacement.

- **Les zones d'activités**

Les zones d'activités communales

La ZA du Génétay et de la Vêquerie sont situées en entrée nord du bourg de Spay. Elles sont occupées par des activités artisanales, industrielles et logistiques.

La zone des carrières et de LTR

Isolé par entre la Sarthe et la RD 323, ce secteur a été exploité par des carrières. Il est accessible directement par l'échangeur sur la RD 323, sans transiter par des espaces urbanisés.

L'entreprise LTR (Les Tabacs Reconstitués), est installée en bordure de Sarthe et de la RD 323. Elle est le principal employeur du territoire communal. L'entreprise a réalisé une extension importante de ses installations au début des années 2000 et a participé à améliorer la qualité paysagère de la zone, par ailleurs fortement dégradée par les activités de carrière et par la casse poids lourds installée en bordure de l'échangeur.

La Rouvelière

Cette zone située au nord de la RD 323 a la particularité, bien que située sur le territoire de Spay, d'appartenir à Le Mans Métropole, qui en assure l'aménagement, la commercialisation et l'entretien.

Le secteur souffre d'un délaissement complet : terrains en friches, voie très dégradée. Ce qui rend la zone très peu attractive malgré sa localisation intéressante en accès direct sur l'échangeur de la RD 323.

Le centre historique



Occupation de l'espace :

Une forme urbaine dense marquée par un bâti à l'alignement de la rue. Quelques grands jardins arborés. Une structuration forte de l'espace public. De larges espaces publics autour de l'église.

Parcellaire et densité :

Parcelle majoritairement étroites et profondes de 100 à 800 m² en moyenne. Une densité de 20 logements/ha. Une mitoyenneté presque systématique des logements.



Les premiers lotissements d'habitation des années 70



Occupation de l'espace :

Des voies très larges avec double trottoirs. Les habitations sont en recul de 5 m de la voie et rarement accolées.

Un traitement très aride des voies qui comportent peu de végétation.

Parcellaire et densité :

Parcelles rectangulaires de taille uniforme d'environ de 500 à 600 m².

Une densité de 15 logements/ha.



Les lotissements d'habitation récents : années 2000



Occupation de l'espace :

Des aménagements qui laissent plus de places au piéton, un traitement plus végétal des espaces publics.

Parcellaire et densité :

Parcelles rectangulaires de taille variée suivant les opérations de 400 à 600 m².

Une densité de 15 logements/ha.

Intégration de petites opérations de logements locatifs sur des parcelles de 200 à 300 m².



Les secteurs résidentiels



Occupation de l'espace :

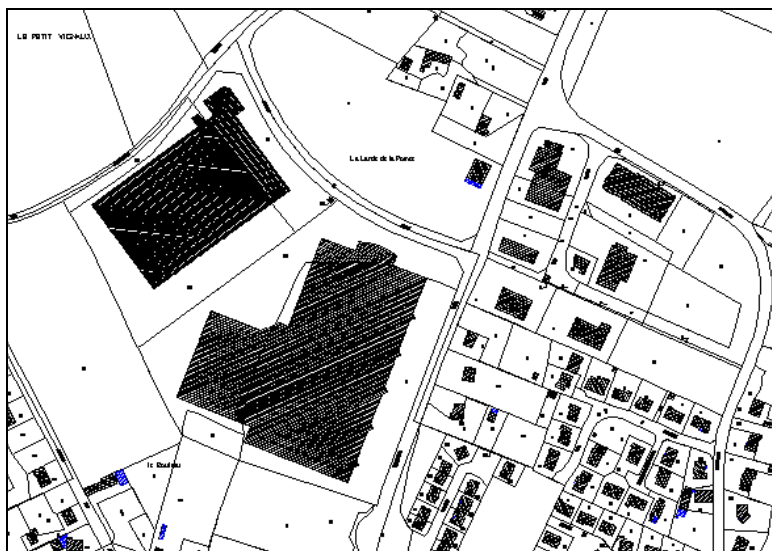
De très grands terrains construits à diverses périodes. Une grande disparité de constructions. Un environnement boisé attractif. Des voies rurales étroites et sinueuses.

Parcellaire et densité :

Une très faible densité et des découpages parcellaires de « remplissage » sans logique d'ensemble.
2000 à 6000 m² suivant les secteurs.
2 à 5 logement/ha.



Les zones d'activités



Très grandes parcelles pour les activités industrielles et logistiques : 2 à 3 ha. Plus réduites par les activités artisanales : 5000 m² en moyenne.

Une forte imperméabilisation par des surfaces de toitures importantes, des aires de manœuvre et de stationnement. Des aménagements d'accès exclusivement routiers : giratoires, échangeurs.

Aménagements paysagers dans l'ensemble assez sommaires.

B. Caractéristiques du bâti

On retrouve le bâti ancien en centre bourg autour de l'église, le long des voies principales et en campagne sur d'anciens corps de ferme. Dans le bourg il se caractérise par un égoût du toit assez bas, un alignement le long des voies, parfois par des petites cours à l'avant. Les demeures les plus intéressantes restent concentrées face à l'église.

Les enduits traditionnels restent dans des teintes blanches / sable / ocres brun. Les toitures ont généralement été réhabilitées en ardoises artificielles. On retrouve cependant encore quelques bâtisses couvertes en petites tuiles plates foncées. Et plus fréquemment en campagne.

Le bâti plus récent s'inspire du bâti traditionnel. Les constructions des années 70 présentent des teintes plutôt blanches et des toitures en tuiles mécaniques ou en ardoises.

Celles qui sont les plus récentes présentent des teintes plus chaudes, mais sont moins homogènes dans les couleurs employées, les matériaux de toiture et leur volumétrie. Les effets de mode tendent à dénaturer l'harmonie avec le bâti traditionnel en multipliant

Concernant l'habitat diffus, on observe une grande disparité et une juxtaposition parfois difficile entre d'anciens corps de ferme d'architecture traditionnelle, plutôt modeste, et des formes nouvelles beaucoup plus clinquantes.

Les clôtures sont majoritairement maçonnées dans les lotissements les plus anciens, contribuant à l'aridité des ambiances (absence de végétation en accompagnement des voies). Dans les lotissements plus récents, le végétal prend davantage de place et l'espace public est plus ouvert.

➤ Patrimoine historique

- **L'Eglise Sainte-Anne de Spay**

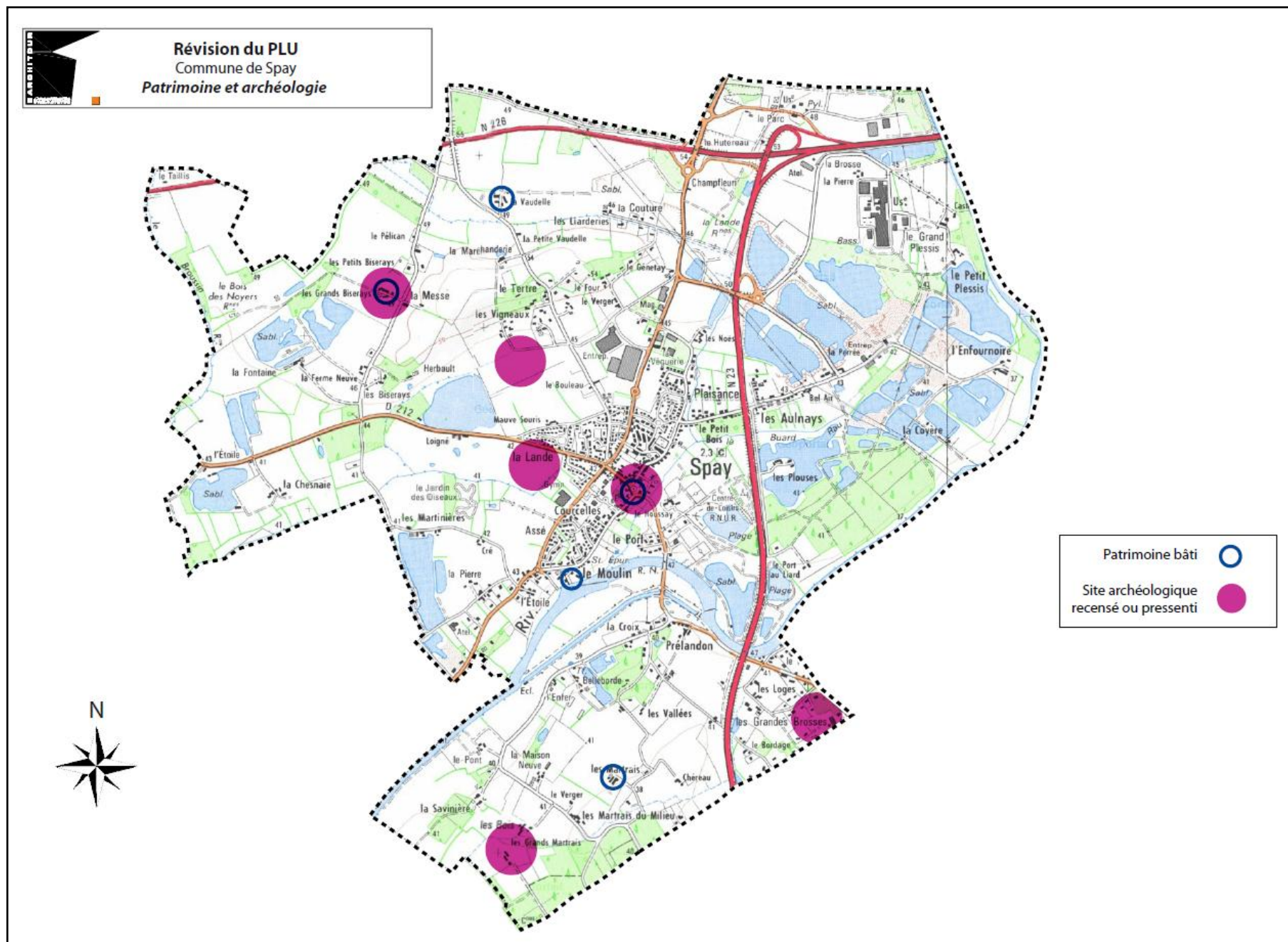
Une partie de la Nef, (moitié Ouest) remonterait au IX^{ème} siècle. L'autre partie daterait de la fin XI^{ème} début du XII^{ème} siècle. La tour carrée et le clocher sont du XIV^{ème} siècle ainsi que l'abside. Le transept fut réalisé au XVIII^{ème} siècle. Les deux chapelles du transept ont été construites en 1856 et 1862. La sacristie date de cette époque. Le chœur et la nef, romans, abritent un trésor et du mobilier classés monuments historiques.

- **Le Presbytère**

Construit au XVII^{ème} siècle il est l'un des bâtiments les plus importants du bourg. Il se caractérise et se distingue par ces hautes façades et l'élancement de ses ouvertures. Il était autrefois relié à l'Eglise par un corps de bâtiment. Deux cadrans solaires ornent les façades Est et Sud.

- **Les Grands Bizerays**

Un château à l'époque féodale fut construit, puis démoli à la fin du XVI^{ème} siècle. Ce château aurait servi de «carrière» après la révolution, pour faire de nouvelles constructions ailleurs. Seule subsiste à ce jour la ferme attenante avec sa large façade Sud, ses grandes ouvertures et sa tour carrée, dominant les prairies. De magnifiques Séquoias l'encadrent.



- **Le four à chanvre à «La Vaudelle»**

Construit en même temps que la ferme de la Vaudelle, il était encore utilisé dans les années 50. Il servait à rouir (ramollir) le chanvre pour ensuite le broyer dans une « filagère » pour en faire de la filasse qui servait à fabriquer des cordes. Il était constitué d'un soubassement, dans lequel était placée une corbeille en fonte pour alimenter le feu avec du coke, et d'un plancher métallique (grille en fer) sur lequel on plaçait le chanvre.

- **Le Moulin**

Les premières traces datent de 1595, après un incendie en 1959 la partie ancienne est reconstruite dans sa configuration actuelle. Un petit bâtiment industriel en béton peint a été construit couvert d'une toiture cintrée

Ces ouvertures sont régulières et très étirées. Dans ce site de qualité, très végétal, peu construit, animé par l'écluse, son impact visuel est critiquable mais il a des qualités architecturales qu'il semble important de ne pas altérer.

➤ **Patrimoine archéologique**

6 entités archéologiques sont actuellement recensées sur le territoire communal par la DRAC :

- Enclos édifice fortifié
- Cimetière église
- Eglise
- Maison forte
- Enclos
- Mobilier en surface

C. Approche environnementale de la forme bâtie

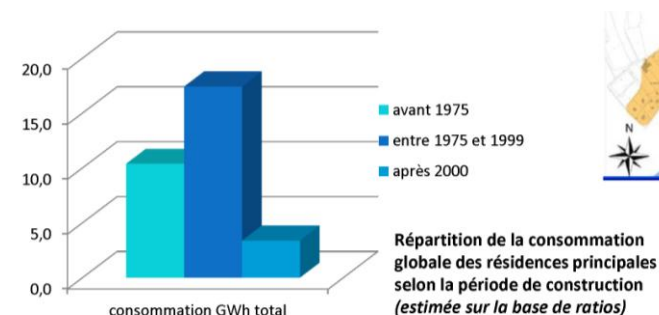
➤ Estimation des consommations du parc de résidences principales

Les statistiques INSEE figurant les dates de construction du parc de résidence principale permettent d'estimer les consommations d'énergie liées aux postes pris en compte dans la Réglementation Thermique, à savoir : le chauffage, l'eau chaude sanitaire, les appareils de ventilation/refroidissement, l'éclairage.

- Consommation estimée du parc de 1050 résidences principales (*d'après les données INSEE*) : **31,2 GWh /an environ** (postes chaleur, ECS, refroidissement, ventilation et éclairage de l'habitation)

Ratio utilisé :

- avant 1975 : 400 kWh/m²/an
- 1975 – 1999 : 330 kWh /m²/an
- Après 2000 : 160 kWh /m²/an



Compte-tenu de l'importance du parc construit avant 1975, celui-ci représente le plus gros poste de consommation.

Depuis le 1^{er} janvier 2013, la réglementation thermique s'applique à tous les logements neufs ou rénovés, selon respectivement les dispositions des arrêtés du 26 octobre 2011 pour la construction neuve et du 3 mai 2007 pour l'existant.

➤ Facteurs de consommation d'énergie liée aux bâtiments

Les consommations d'énergie d'un bâtiment sont liées : à son niveau d'isolation, au positionnement des ouvertures et vitrages, aux pratiques des occupants.

Les modes d'implantation des constructions influent sur la performance globale du bâti à deux titres :

- L'implantation en mitoyenneté améliore l'isolation des parois accolées.
- L'implantation systématique par rapport à la voirie ne permet pas de valoriser systématiquement les apports solaires passifs

ZOOM sur le centre-bourg

Le centre-bourg a fait l'objet de récentes modifications et les maisons les plus anciennes sont donc peu nombreuses. Leur implantation répond cependant à la recherche d'ouverture vers les secteurs les plus ensoleillés, en s'adaptant aux conditions de desserte par les rues.



Accès à la rue par le nord (nord ouest, nord est) permettant d'orienter le jardin et les vitres au sud (sud ouest, sud-est).

Accès à la rue par le sud : retrait du bâti de quelques mètres pour dégager une cour et faciliter l'entrée de la lumière.

Ces implantations favorisent l'entrée de lumière naturelle dans le bâtiment pendant la plus grande partie de l'année, ce qui limite d'autant les besoins en éclairage artificiel. Le soleil participe également au réchauffement naturel des pièces de vie de la maison quand elles sont orientées vers le sud.

Les maisons les plus récentes apparaissent nettement sur cette vue : implantation de la façade principale parallèle à la voie, retrait par rapport à la rue, implantation au milieu de la parcelle.

ZOOM sur une opération récente : le domaine de la Chesnaie

Les maisons sont implantées en fonction du tracé de la voie et séparées les unes des autres, sauf en ce qui concerne les programmes de logements groupés. Cette disposition aboutit à une répartition des pièces de vie les plus fréquentées, (en général ouvertes par une baie vitrée sur le jardin) non étudiée par rapport à la luminosité. La moitié des logements est ainsi exposée au nord et à l'est, l'implantation des maisons conduisant à placer les pièces de vie sur l'arrière, côté jardin, limitant l'apport naturel de lumière et favorisant le refroidissement du logement.

Jardins orientés au sud (sud-ouest / sud-est)

Jardins orientés ouest – sud ouest



Enjeux :

- Diversifier l'implantation des logements pour favoriser l'orientation bioclimatique

➤ Facteurs de consommation d'énergie liée à l'aménagement

La forme urbaine influe également sur la consommation d'énergie nécessaire à la réalisation des aménagements : voiries, réseaux.

Les matériaux utilisés pour la réalisation des chaussées, des cheminements, selon leur nature, leur provenance, les procédés de fabrication et les déchets qui en résulteront impliquent des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre.

Pour un matériau donné, la quantité d'énergie liée à la mise en place de l'ouvrage sera proportionnelle aux surfaces réalisées. En milieu urbain, l'on peut également rechercher la performance environnementale de l'ouvrage en considérant la surface réalisée par logement.

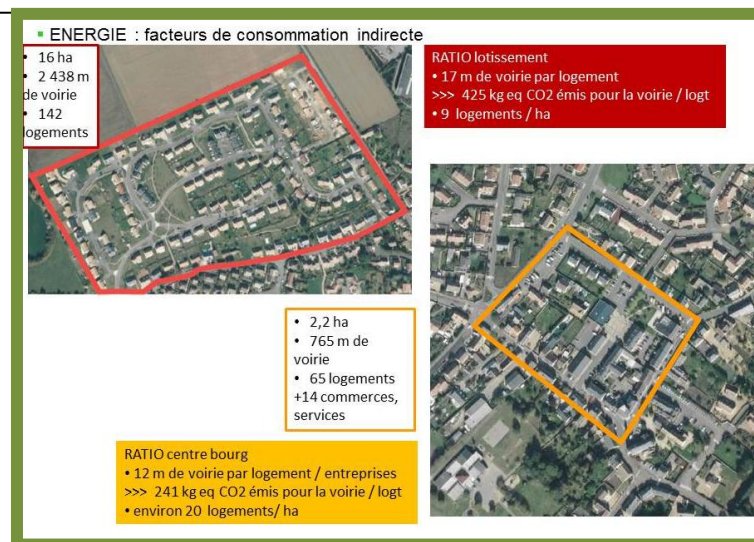
A Spay, le centre-bourg historique développe une densité d'environ 20 logements / ha. Les voiries desservent des bâtiments mitoyens, certains accueillant à la fois du commerce et du logement sur deux niveaux : le linéaire de voirie dessert donc un nombre plus important de bâtiments au mètre qu'un mètre de chaussée dans un lotissement diffus.

Enjeux :

- Optimiser la desserte des logements en diversifiant les implantations (mitoyenneté, pignon sur rue)
- Limiter l'impact carbone de l'aménagement en diversifiant les matériaux de revêtement des voies de circulation (notamment les voies piétonnes).

Enjeux :

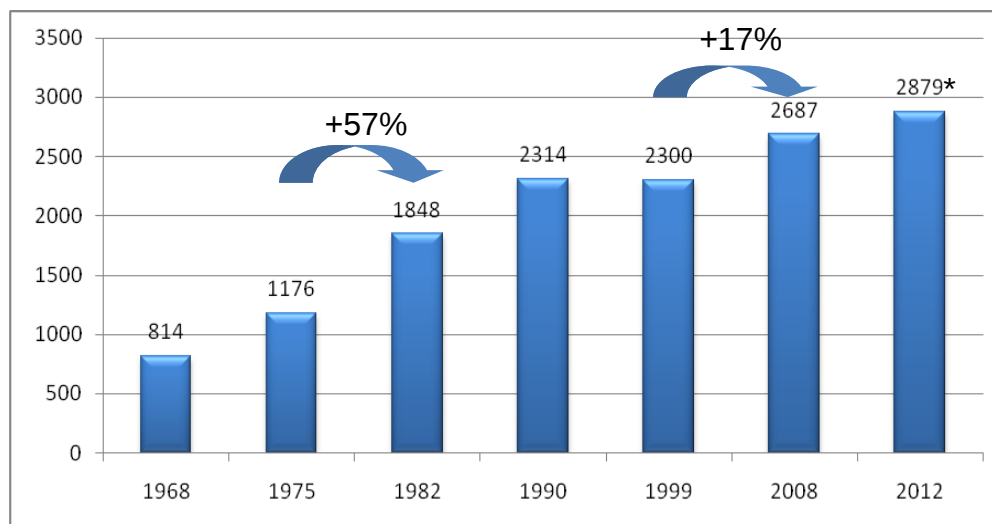
- **Limiter la consommation d'espace par l'urbanisation**
- **Des liaisons douces et notamment cyclables à améliorer**
- **Des espaces publics à relier entre eux**
- **Des espaces verts de quartier à faire vivre**
- **Une entrée nord du bourg à requalifier**
- **Une proximité entre espaces urbains et espaces naturels sur laquelle s'appuyer pour le développement futur**
- **Une urbanisation diffuse à contenir**
- **Des zones d'activités à requalifier : les rendre plus attractives, améliorer le cadre de vie**
- **Des éléments dévalorisant le paysage à prendre en compte autant que possible : RD323, carrières, zones d'activités**
- **Diversifier les implantations du bâti pour une orientation bioclimatique et une optimisation des aménagements**



V- DESCRIPTION SOCIO ECONOMIQUE DU TERRITOIRE

A. Une forte croissance démographique

➤ Une croissance démographique en deux temps



Evolution de la population, source : INSEE.

*estimation

Entre 1968 et 1990, Spay a presque triplé sa population. Du fait de son positionnement en première couronne de l'agglomération mancelle, Spay a connu une périurbanisation très intense.

Ce mouvement a marqué le pas au cours des années 90 : le solde migratoire négatif illustre un départ important des enfants dont les parents se sont installés sur la commune au cours des années 70 et 80. La population stagne ainsi pendant une dizaine d'année avant de repartir à la hausse après 1999.

Cette nouvelle période de croissance, toujours alimentée par les migrations, est cependant moins soutenue. Le desserrement de l'agglomération mancelle se poursuivant sur une aire géographique plus large du fait de l'amélioration des infrastructures routières et du moindre coût du foncier sur les communes plus éloignées.

Estimation de population en 2012* :

2,62 personnes/ménage x 1099 résidences principales = **2879 habitants**

**sur la base des données permis de construire et des projections INSEE nationales sur l'évolution de la taille des ménages*

Taux annuel de variation de la population	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2008
Solde naturel	+ 0,8 %	+ 1,0 %	+ 0,8 %	+ 0,7 %	+ 0,6 %
Solde migratoire	+ 4,6 %	+ 5,6 %	+ 2,0 %	- 0,8 %	+ 1,1 %
Variation totale	+ 5,4 %	+ 6,6 %	+ 2,8 %	- 0,1 %	+ 1,7 %

Part du solde migratoire dans la variation de population	85 %	85 %	71 %	-	69 %
--	------	------	------	---	------

Taux de variation annuel de la population, source : INSEE.

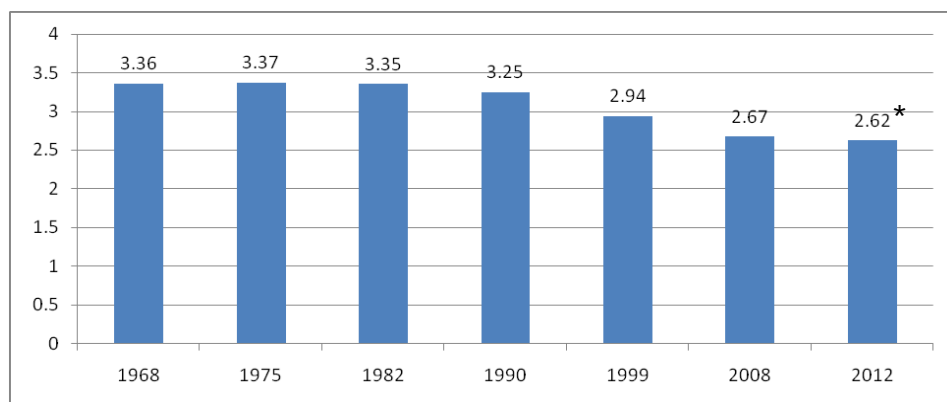
➤ Un desserrement des ménages important

Le nombre moyen de personnes par ménage est resté stable et élevé jusqu'en 1990. Il amorce ensuite une baisse rapide, soit un desserrement important des ménages lié principalement au départ des enfants.

Cette baisse du nombre moyen de personnes par ménage est le reflet d'un phénomène démographique plus général lié au vieillissement de la population et à la mutation de la cellule familiale (familles monoparentales,...).

En 2008, on compte 2,67 personnes par ménage, un chiffre élevé au regard des territoires voisins.

En extrapolant les scénarios établis par l'INSEE pour 2030, on peut estimer que la taille moyenne des ménages s'établira autour de 2,45 personnes.



Evolution de la taille des ménages, source : INSEE.

*estimation

Les ménages composés d'une seule personne sont en augmentation : ils représentent 15,8% des ménages en 2008, contre 12,2 % en 1999.

Les familles restent toutefois largement prédominantes, représentant 82,3% des ménages en 2008.

Les couples sans enfants sont de plus en plus représentés : il peut s'agir de jeunes couples qui n'ont pas encore d'enfants, mais également de ménages dont les enfants ont quitté le foyer familial. Ils représentent 35% des ménages en 2008, contre 28,6% en 1999. Soit une forte augmentation en moins de 10 ans.

On assiste donc à une diversification des types de ménages et un nombre croissant de familles de taille réduite : couples dont les enfants ont quitté le foyer, célibataires, divorcés, personnes âgées seules ou en couple.

Le profil démographique de la population de Spay, dominé par les familles avec enfants jusque dans les années 1990, a laissé place à un profil davantage multiforme.

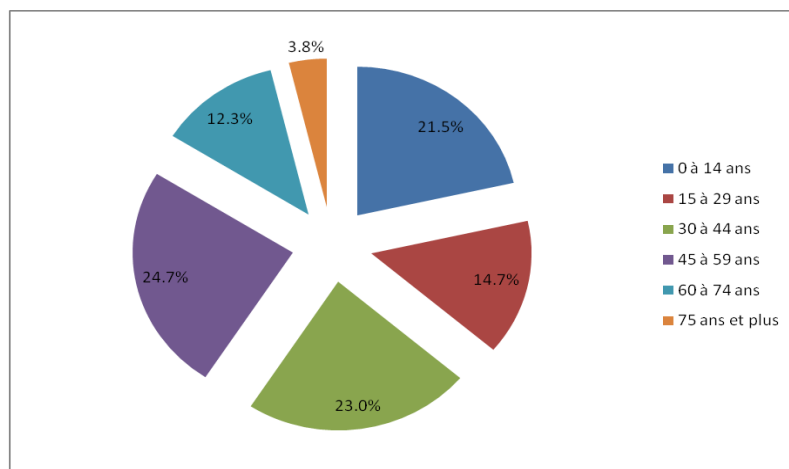
Cette observation est à retenir pour la définition d'une programmation de logements en phase avec les besoins actuels et à venir.

➤ Un vieillissement mesuré de la population

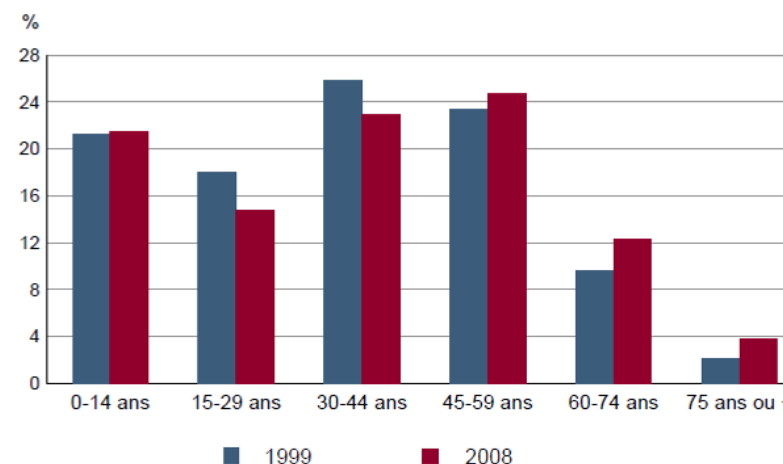
L'indice de jeunesse d'une population exprime le rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 65 ans. Plus il est élevé et plus la population est jeune. Cet indice est de 2,9 pour la commune de Spay en 2008, contre 1,56 à l'échelle de l'aire urbaine du Mans. Spay compte 21,4 % de moins de 14 ans, alors que la moyenne départementale s'élève à 18,9%.

Cependant, comme à l'échelle départementale (et nationale), on observe un phénomène de vieillissement de la population sur la commune. Il s'exprime par le vieillissement des populations venues s'installer dans les années 70 et 80, et par un renouvellement insuffisant de la population. Le solde migratoire est effectivement plus mesuré qu'au cours de la première période de péri urbanisation des années 70-80.

La commune maintient stable tout de même la part des moins de 14 ans, du fait de la production importante de logements au cours des années 2000. Un renouvellement semble ici s'opérer par l'installation de jeunes familles avec enfants.



Répartition de la population de Spay par tranches d'âge en 2008
source : INSEE.

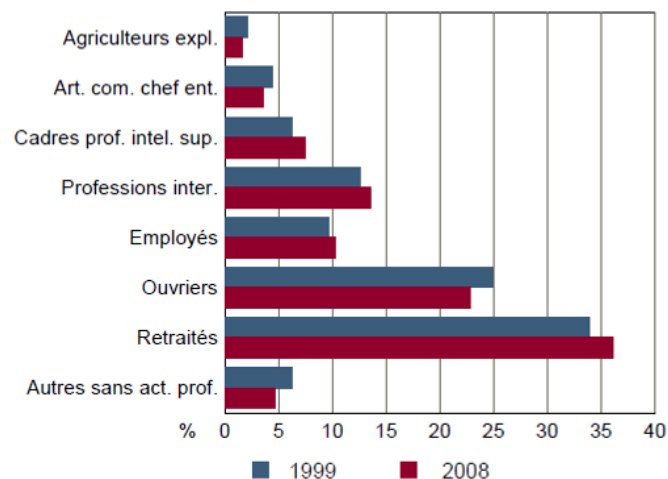


Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations principales.

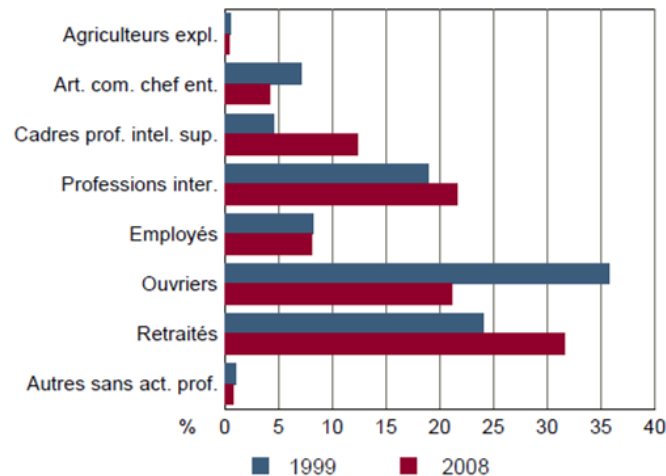
Evolution de la structure par âge de la population de Spay
source : INSEE.

➤ Une représentation accrue des catégories socioprofessionnelles de cadres supérieurs et retraités

Fig.10 : Ménages selon la catégorie socioprofessionnelle de la personne de référence, source : INSEE.



Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations complémentaires.



Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations complémentaires.

Département de la Sarthe

Commune de Spay

Entre 1999 et 2008, le profil sociologique de la population a beaucoup évolué : ce sont les retraités et cadre et professions intellectuelles supérieures qui sont de plus en plus représentés. Alors que les ouvriers et employés sont en net recul.

Cette évolution semble traduire une difficulté d'installation sur la commune des catégories sociales disposant des revenus les plus modestes.

➤ Une population active travaillant essentiellement à l'extérieur de la commune

Les actifs représentent 74,3% de la population de 15 à 64 ans. La commune se situe au-dessus de la moyenne départementale et n'a pas connu d'évolution majeure du taux d'activité de sa population entre 1999 et 2008.

On dénombre ainsi 1334 habitants actifs en 2008, dont 11,9% occupent un emploi à Spay.

1175 habitants actifs travaillent en-dehors de la commune de Spay :

10 premières communes de destination

Commune	Effectifs	En %
Mans	655	55,8 %
Allonnes	167	14,2 %
Arnage	81	6,9 %
Suze-sur-Sarthe	27	2,3 %
Champagné	23	2,0 %
Rouillon	16	1,3 %
Coulaines	16	1,3 %
Ruillé-sur-Loir	16	1,3 %
Chapelle-Saint-Aubin	12	1,0 %
Flèche	12	1,0 %
Mulsanne	12	1,0 %
Ensemble	1 037	88,1 %

Source : ORES / INSEE

1097 personnes travaillent à Spay et habitent une autre commune :

10 premières communes d'origine

Commune	Effectifs	En %
Mans	289	26,3 %
Allonnes	38	3,4 %
Arnage	36	3,3 %
Roézé-sur-Sarthe	32	2,9 %
Fillé	25	2,2 %
Cérans-Foulletourte	24	2,2 %
Savigné-l'Évêque	20	1,8 %
Suze-sur-Sarthe	20	1,8 %
Teloche	20	1,8 %
Saint-Gervais-en-Belin	19	1,8 %
Ensemble	523	47,7 %

Source : ORES / INSEE

La RD 323 constitue un axe d'accès privilégié pour les actifs venant travailler à Spay.

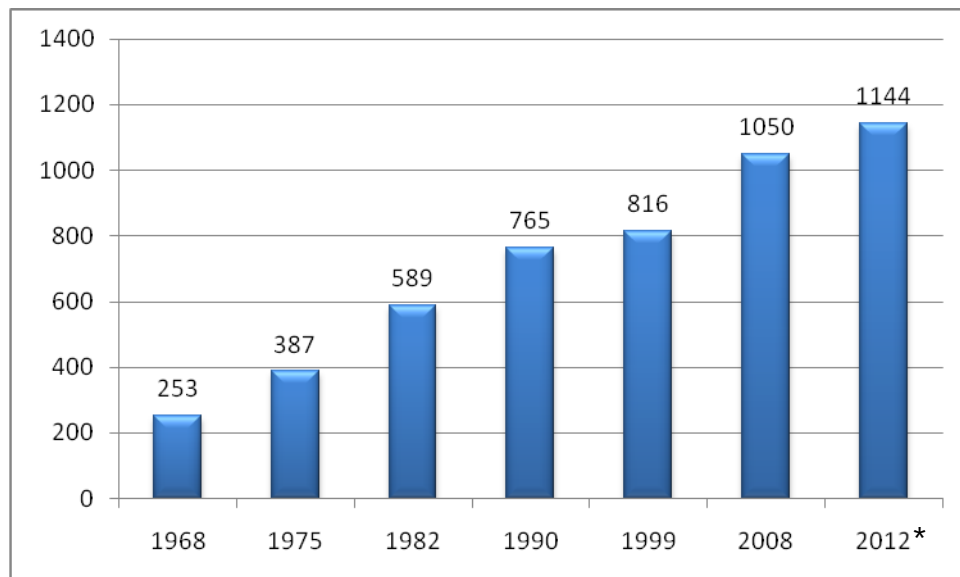
D'autre part, un lien particulier s'établit avec Allonnes avec de nombreuses migrations quotidiennes entre les deux communes

Enjeux :

- **Une population toujours jeune du fait de l'arrivée de nouvelles familles avec enfants, mais un vieillissement latent de la population : des services à la population à adapter à ces tendances**
- **Davantage de ménages de taille réduite : une programmation de logements à adapter**
- **Une difficulté de logement des actifs ouvriers : questionnement sur leur accès au logement sur la commune**
- **Des migrations domicile – travail importantes vers des communes proches : organiser les déplacements**

B. Un rythme de construction élevé

➔ Un parc de logement essentiellement constitué de logements individuels récents



Evolution du nombre de logements, source : INSEE.

*estimations - données communales sur les permis de construire.

Spay enregistre un rythme de construction important : son parc a été multiplié par 4 au cours des 50 dernières années.

Le rythme de construction moyen a été de 23 logements / an sur la période 1968 – 1990.

Peu de logements neufs ont été construits au cours des années 90 : 5,6 / an en moyenne.

Après 1999, le rythme accélère de nouveau avec une moyenne de 26 logements neufs/an entre 1999 et 2008.

Malgré ce rythme plus soutenu qu'au cours des années 1970-80, la population a augmenté moins vite entre 1999 et 2008.

L'explication peut être trouvée par la modification de la structure des familles – plus petites – et le vieillissement de la population.

Spay compte 1005 résidences principales en 2008. En 2012, on évalue ce chiffre à 1099 sur la base des données communales sur les permis de construire.

Les résidences principales constituent la majorité des logements : la part des appartements est de 1,4% (15 logements). Le nombre de résidences secondaires et logements occasionnels est marginal (14 en 2008). La vacance est très faible (2,9% en 2008) et stable depuis une trentaine d'années.

La majeure partie des logements sont des maisons individuelles de type pavillon construits dans les lotissements successifs. Le parc est composé de logements récents : seuls 13,3% des logements ont été construits avant 1949.

86,8% des occupants sont propriétaires de leur logement. La taille des logements est en augmentation : ce sont les 5 pièces et plus qui sont le plus représentés (63,4% des logements en 2008) et qui voient leur part progresser.

La production de logement à Spay poursuit donc une orientation marquée vers l'accession à la propriété pour des familles.

A noter que 10 appartements ont été construits en centre bourg, apportant une offre différente de la majorité des logements composant le parc.

➡ Un parc de logement social très réduit

La commune compte 51 logements sociaux, dont 38 ont été réalisés depuis 1999.

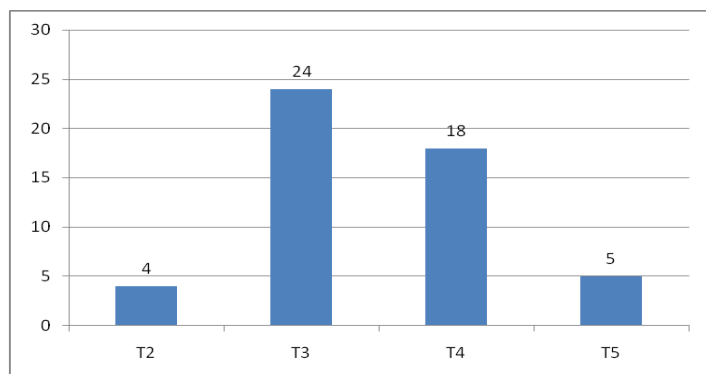
23 logements Mancelle d'habitation : opération groupée de logements en accession sociale rue E. Baert. Une seconde tranche est envisagée.

28 logements Sarthe Habitat répartis entre :

- l'impasse F. Tavano (15 logements locatifs)
- la rue J. Brel (10 logements locatifs)
- 3 autres logements locatifs impasse des Genêts et impasse Rocher.

Soit un total de 23 logements sociaux en accession, et 28 en locatif.

Ces 51 logements représentent 4,6% du parc de résidences principales en 2012.



Typologie des logements sociaux existants à Spay

Les logements T3 et T4 permettent de proposer une offre complémentaire de celle habituellement proposée dans le parc privé.

La commune n'est pas concernée par les dispositions de la loi Solidarité et Renouvellement urbains du 13 décembre 2000 relative au logement social. Spay s'approche cependant progressivement du seuil de 3500 habitants à partir duquel l'article 55 de la loi SRU impose un minimum de 20% de logements sociaux.

➤ Un marché immobilier tendu

La vacance des logements est très faible : elle portait sur 2,9% des logements en 2008. Ce type de vacance peut être qualifiée de structurelle : elle correspond principalement aux périodes de mise en vente des biens. La faiblesse du taux de vacance illustre un marché immobilier très tendu où les biens mis en vente trouvent preneur très rapidement.

Les logements mis en vente correspondent majoritairement à du pavillon comportant au minimum 3 chambre. Soit un produit correspondant aux attentes des primo accédants, mais qui se négocie autour de 170 000 – 180 000 €, alors que le budget des primo accédants est plutôt de 150 000 à 160 000 €. Certains se reportent sur la construction neuve qui permet de respecter plus facilement le budget, à condition que le terrain à bâtir ne dépasse pas une limite de 50 000 €. Les terrains à bâtir se négocient autour de 80 à 90 € HT/m² : les terrains de plus de 500 à 550 m² deviennent donc rapidement hors budget pour les primo accédants.

A noter que les petits logements locatifs privés situés au-dessus des commerces du centre bourg se louent bien, mais restent difficilement accessibles pour des personnes âgées.

➤ Le Programme Départemental de l'Habitat : un outil pour une programmation de logements mieux adaptée aux besoins

La Préfecture et le Conseil Général de la Sarthe ont élaboré un Plan Départemental de l'Habitat. Ce document définit les orientations de la politique de l'habitat à l'échelle départementale pour la période 2010-2015, et doit permettre d'assurer la cohérence entre les politiques de l'habitat conduites sur les différents territoires du département.

Arrêté le 30 mars 2010, le PDH de la Sarthe définit trois impératifs :

- Répondre au vieillissement de la population,
- Maîtriser l'empreinte écologique de l'habitat,
- Poursuivre les politiques sociales de l'habitat en direction des personnes défavorisées.

Plusieurs types de territoire sont identifiés dans le PDH :

- Les EPCI à dominante rurale
- Les EPCI à dominante péri urbaine
- Les EPCI à dominante urbaine

La commune de Spay se situe dans un EPCI à dominante péri urbaine. Les orientations retenues pour ce type de territoire par le PDH sont les suivantes :

- Diversifier et améliorer qualitativement la construction neuve. Promouvoir la diversification des statuts d'occupation, le développement d'une offre locative intégrant une part significative de loyers conventionnés et/ou à prix maîtrisé. Et en renforçant des formes d'habitat économes en foncier.
- Organiser l'impact territorial du développement de l'habitat : favoriser la construction neuve autour de nœuds de développement, c'est-à-dire dans un lien étroit avec les activités économiques et l'offre de transports.

Par ailleurs, il n'existe pas de Programme Local de l'Habitat à l'échelle de la Communauté de communes du Val de Sarthe, bien que celle-ci dispose de la compétence.

La politique de l'habitat se traduit par des interventions ponctuelles des communes et de la Communauté de communes, essentiellement en direction du logement social : mise à disposition de terrains et participations financières.

➤ Une offre spécifique à destination des gens du voyage

La loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et l'habitat des gens du voyage, prévoit la mise en œuvre dans chaque département d'un dispositif d'accueil des gens du voyage.

Le schéma départemental de la Sarthe pour l'accueil et l'habitat des Gens du voyage a été révisé le 4 avril 2013.

La commune de Spay fait partie de la Communauté de Communes du Val de Sarthe compétente en matière d'accueil des gens du voyage et est concernée par ce schéma départemental. En application de ce schéma, une aire d'accueil des gens du voyage de 12 places est ouverte sur la commune de Roëzé-sur-Sarthe.

Enjeux :

- ***Une insuffisance de logements sociaux***
- ***Une offre locative à développer***
- ***Diversifier le parc de logement, de plus en plus dominé par des maisons individuelles de grande superficie***
- ***Proposer des produits immobiliers financièrement plus accessibles, notamment pour une première acquisition***
- ***Un segment de logements en accession à prix modéré à développer pour répondre aux demandes des jeunes familles et aux enjeux de renouvellement de population***

C. Un développement économique lié aux possibilités de connexion aux infrastructures routières

➔ Une situation sur un axe économique majeur : la RD 323

Spay bénéficie d'une localisation géographique stratégique à l'intersection d'axes routiers majeurs :

- La RD 323, axe économique principal du département
- La RD 326, déviation sud du Mans, reliant les échangeurs autoroutiers et articulant une série de pôles économiques, commerciaux et équipements majeurs de l'agglomération mancelle.

Ce positionnement, lié à des disponibilités foncières importantes, a permis de développer des activités de logistique et d'industrie.

Spay compte 1256 emplois sur son territoire en 2008, dont 12,7% seulement sont occupés par des personnes habitant Spay, ce qui démontre le rayonnement important du pôle économique de Spay. Il s'agit essentiellement d'emplois industriels et du BTP.

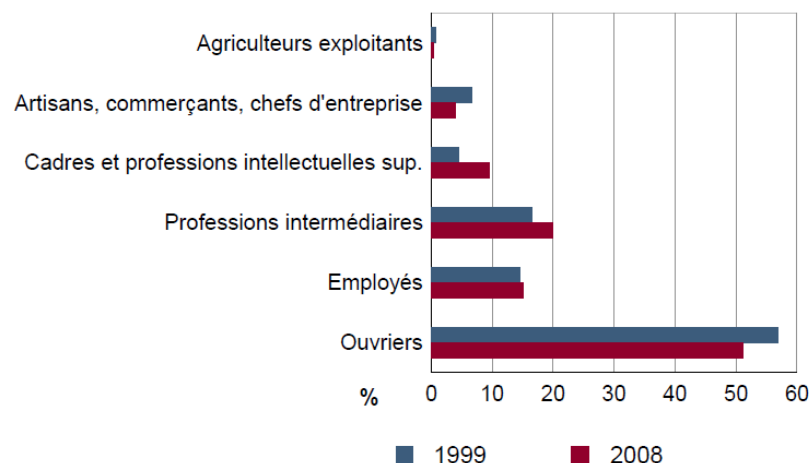
Installé depuis à Spay depuis 1963, LTR (Les Tabacs Reconstitués) est le principal employeur sur la commune, avec environ 400 salariés. Viennent ensuite de grandes entreprises du bâtiment et des travaux publics : SACER (environ 100 salariés), Batimans (environ 100 salariés). Et une entreprise de nettoyage (SNEG) qui emploie 350 salariés mais qui travaillent majoritairement à l'extérieur du site. Le tissu économique est complété par un nombre important d'artisans du bâtiment, d'entreprises de transport routier et de petites industries. Les activités de carrière, malgré leur importance en terme d'espace utilisé, génèrent peu d'emplois.

L'importance de l'emploi ouvrier sur le territoire est à mettre en comparaison avec l'évolution du profil sociologique des habitants de la commune

Alors que l'emploi ouvrier opère un léger repli, la représentation des catégories socioprofessionnelles ouvrières dans la population de Spay a baissé significativement entre 199 et 2008.

Cette observation confirme les difficultés que rencontrent les catégories sociales aux revenus les plus modestes de s'installer sur la commune.

Ce qui contribue ici à éloigner lieux de résidence et lieux de travail, et donc à multiplier les déplacements domicile-travail.



Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations complémentaires lieu de travail.

Emplois par catégories socioprofessionnelles.

La commune de Spay intègre aujourd'hui la Communauté de communes Val de Sarthe, qui exerce la compétence développement économique. Le territoire de Spay représente une tête de pont pour le développement économique intercommunal compte tenu de son positionnement géographique proche de l'agglomération mancelle et de la qualité de sa desserte routière.

La CC Val de Sarthe opère actuellement une stratégie de redéveloppement économique suite à la perte d'environ 1500 emplois industriels automobile sur le pôle économique de La Suze depuis 2000.

L'objectif est de compenser ces pertes d'emploi par le développement de PMI-PME créatrices d'emplois.

Le territoire de Spay est aujourd'hui concurrencé par la ZA du Monné d'Allonnes pour les grosses industries et la logistique. La stratégie économique locale vise davantage à développer des activités tertiaires davantage génératrices de valeur ajoutée.

Les terrains des Noës au nord du bourg font l'objet d'un projet de développement de zone d'activité tertiaire.

D'autres potentiels restent à exploiter, notamment la ZA de la Rouvelière dont une grande partie des terrains sont aménagés et encore disponibles.

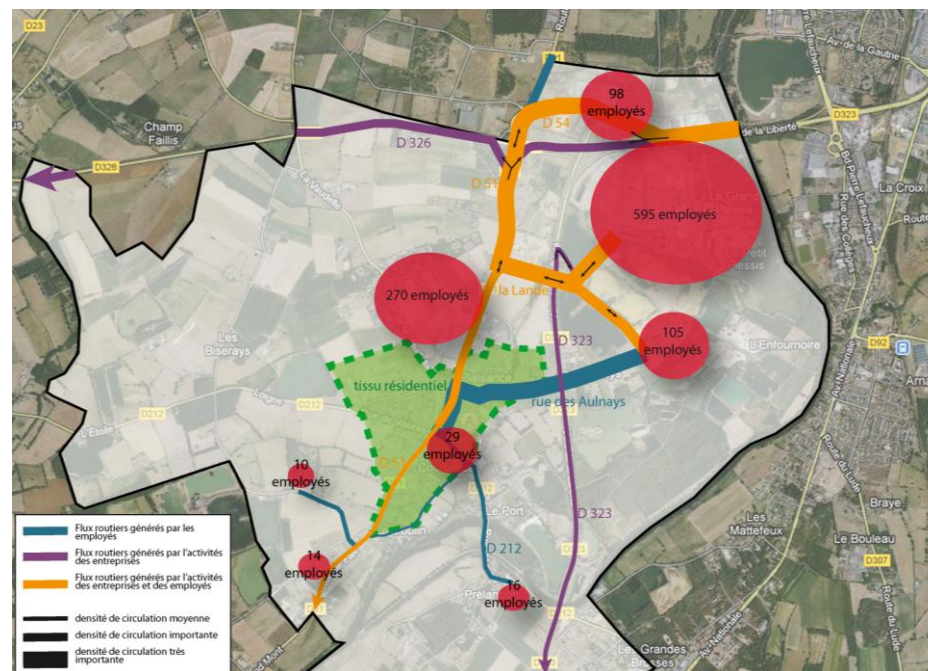
➤ Approche environnementale de l'Urbanisme : les déplacements liés aux activités

Situées au nord du territoire communal, entre le bourg et l'agglomération mancelle, les zones d'activités génèrent un trafic important de poids-lourds (approvisionnement / livraison) et d'employés.

L'axe départemental 51 est le plus fréquenté, mais le trafic emploie également des voies plus résidentielles : rue des Aulnays, route d'Allonnes.

- La RD51 n'est aujourd'hui pas aménagée pour assurer la circulation des vélos et des piétons en toute sécurité. En 2011, d'après les données INSEE et ORES, 159 actifs travaillaient et résidaient à Spay, et 167 à Allonnes, commune limitrophe desservie par la départementale ; soit presque 1/3 des actifs.
- A noter également un trafic poids-lourds entrant dans le bourg, jusqu'à l'ancienne gare où se situe le restaurant routier, et engendrant des conflits d'usages dans le centre.

Cartographie des pôles d'activités économiques sur le territoire et des effectifs (employeurs privés) par pôles – source : analyse des données de la chambre de commerces et d'industrie – données 2011.



➤ Des commerces et services de centre-ville redynamisés par l'opération de renouvellement urbain

L'opération de renouvellement urbain a permis de redéployer des cellules commerciales en centre bourg.

L'offre commerciale comprend ainsi des commerces de bouche, une supérette, une banque, des services à la personne, tous rassemblés en cœur de bourg.

➤ De nombreuses activités de loisirs et de tourisme

Le domaine du Houssay propose de nombreuses activités de loisirs à proximité de l'agglomération du Mans : camping (avec projet de 3è étoile), pêche, location de bungalows, location de salles, mini golf, parcours santé, baignade,...

Cet équipement communal (depuis 2001) attire de nombreux visiteurs et constitue une offre nature ludique unique à proximité du Mans. Il présente cependant un déficit financier d'exploitation qui constitue une charge pour le budget communal.

Spaycific Zoo est un parc animalier ouvert au public, situé à l'ouest du bourg de Spay. Il propose des parcours et animations liées à la découverte d'animaux.

Enfin, plusieurs itinéraires de randonnée sillonnent le territoire communal : le chemin de halage le long de la Sarthe et du Canal, dont le prolongement vers Allonnes et Fillé avait été envisagé dans le PLU précédent ; et les chemins de promenade du Houssay.

Des voies rurales sont d'autre part fréquemment empruntées par les promeneurs, le chemin des Martinières notamment.

Enjeux :

- **Profiter de l'attractivité du territoire pour les activités économiques, grâce à un positionnement géographique stratégique**
- **Améliorer les conditions de déplacements en vélo et à pied pour desservir les zones d'activités du nord du territoire**
- **Utiliser les potentiels de développement économique existants : les Noës, la Rouvelière**
- **Soutenir les commerces et services de proximité rassemblés en centre bourg**
- **Mettre en avant le potentiel de développement d'activités de tourisme et loisirs**

D. Une activité agricole soumise à la pression urbaine

➤ Les activités agricoles à l'échelle du SCoT du Pays du Mans

Source : l'agriculture sur le SCoT, SCoT Pays du Mans/Chambre d'agriculture de la Sarthe.

La commune de Spay était intégrée au Schéma Directeur de l'Agglomération Mancelle, valant SCoT, jusqu'en 2010. Dans ce cadre, une étude a été menée par le SCoT du Pays du Mans sur l'activité agricole : situation, perspectives, enjeux.

Le territoire du SCoT présente de bons potentiels agricoles, riches en diversité.

580 exploitations agricoles ont été recensées sur le territoire du SCoT en 2008, dont environ 350 exploitations agricoles professionnelles, ce qui représente une forte présence, mais fragilisée. Les activités « non professionnelles » (ou producteurs « accessoires ») regroupent quant à eux principalement des doubles actifs, des retraités agricoles ou des particuliers exploitant quelques parcelles à titre de loisirs.

Le nombre d'exploitations est en constante diminution : - 58% entre 1979 et 2000. Parallèlement à ce mouvement on assiste à une augmentation de la superficie moyenne de chaque structure de +1,2% par an de 2000 à 2008, correspondant à un mouvement de concentration des terres et des actifs. De plus, en 2009, 56% des exploitants du territoire du SCoT a plus de 50 ans. Ce qui soulève un enjeu important en termes de perspectives de reprises ou d'agrandissement.

Au total, les surfaces agricoles sont en diminution de plus de 3,5% sur les 10 dernières années. Avec pour cause principale l'artificialisation des terres par les logements, activités et infrastructures. D'autre part, la dispersion de l'habitat constitue une contrainte importante au regard des obligations de recul imposées pour les activités agricoles par rapport aux tiers. Ainsi aujourd'hui, 40% des sites de production ont au moins un tiers à moins de 100 mètres sur le territoire du SCoT, ce qui pose notamment des contraintes pour les épandages agricoles et pour ceux issus des boues des stations d'épuration.

Les modes de production sur le territoire du SCoT se caractérisent par une dominante polyculture / élevage (85% des exploitations professionnelles), et par la présence de cultures végétales spécialisées (maraîchage, horticulture,...=10% des exploitations professionnelles). La diversité des productions constitue un atout pour faire face aux aléas conjoncturels, et notamment au regard de l'évolution du prix des productions.

On observe une difficulté particulière pour les exploitations à mobiliser le foncier nécessaire à la pérennité des structures. Notamment face à la pression de l'urbanisation et au développement de terrains de loisirs.

Une autre caractéristique est l'éclatement de la structure foncière des exploitations qui est synonyme de charges supplémentaires pour les exploitants. Les modalités de mutation à venir des terres agricoles dans les années à venir sont de ce point de vue à surveiller, pour éviter une poursuite de l'éclatement de cellules agricoles viables.

L'agriculture péri urbaine doit également pouvoir renforcer son lien de proximité entre lieux de production et lieux de consommation, par le développement de vente directe et de circuits courts. Ce qui nécessite de conserver des structures agricoles viables sur ces communes.

➤ Les activités agricoles à Spay

La commune de Spay, dans le cadre du diagnostic du SCoT a été rattachée à l'entité « Vallées de la Sarthe et de l'Huisne ».

Cette entité se caractérise par des sols plutôt favorables aux cultures. La part des terres en cultures y est effectivement plus élevée que sur les autres entités, et le mitage moins présent.

On observe une forte proportion d'agriculteurs professionnels et une dynamique d'installation plutôt favorable.

Le territoire est cependant soumis à une forte pression foncière qui peut fragiliser les structures agricoles.

Source : l'agriculture sur le SCoT, SCoT Pays du Mans/Chambre d'agriculture de la Sarthe.

Entre 1979 et 2000, la commune a perdu 9 exploitations (il y en avait 15 en 1979, 6 en 2000). On dénombre aujourd'hui 5 sièges d'exploitation agricoles sur le territoire de Spay, dont une activité spécialisée (culture de Safran).

Les activités agricoles de Spay subissent une pression croissante de la part de l'urbanisation, et notamment à vocation économique.

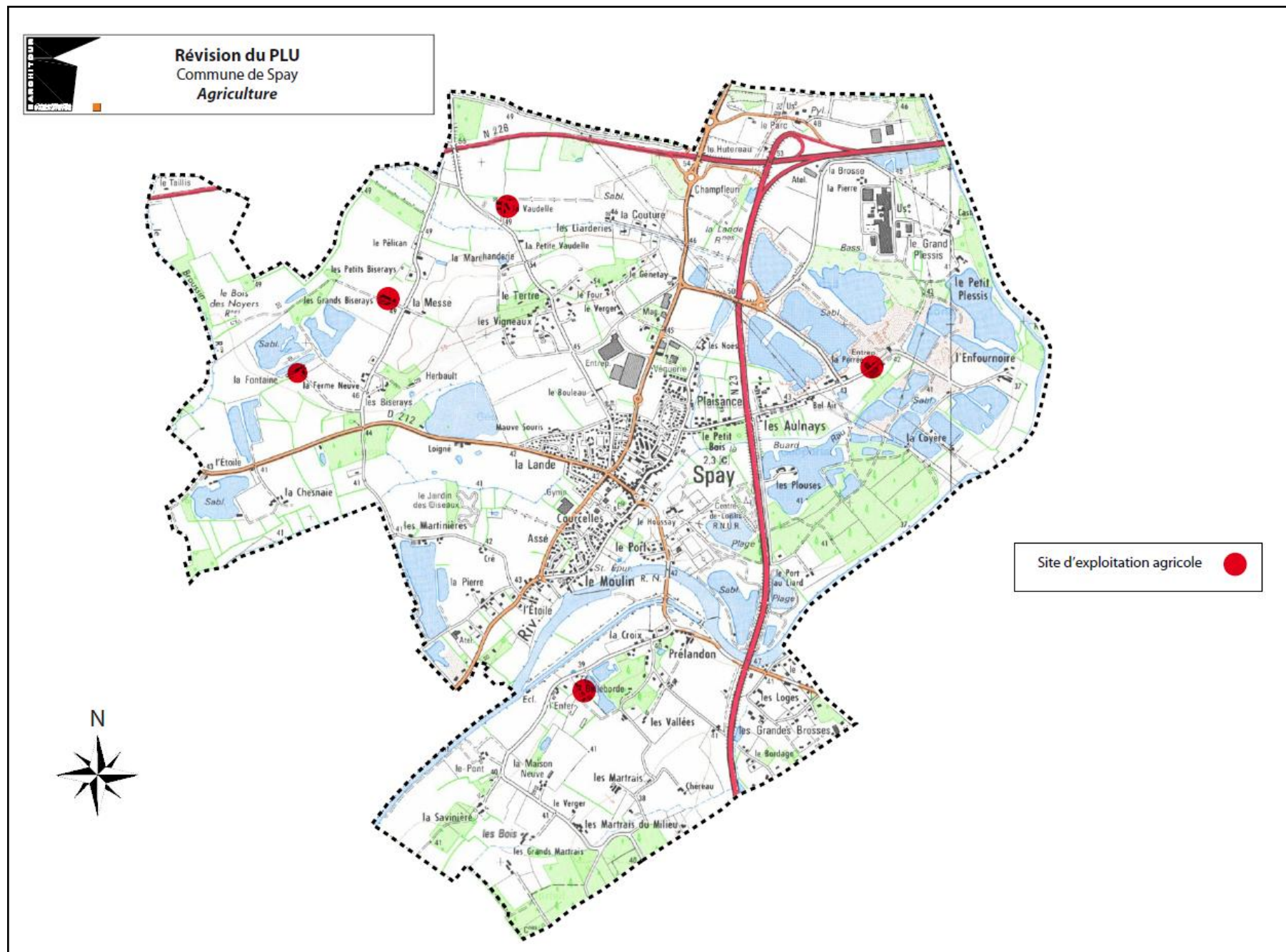
La surface agricole utilisée des exploitations (SAU), ayant leur siège sur la commune de Spay, a baissé régulièrement et de façon importante au cours des dernières décennies : 727 ha en 1988, 614 ha en 2000 et 568 ha en 2010.

L'activité est orientée vers la polyculture élevage. On compte un agriculteur en bio, qui réalise par ailleurs de la vente directe sur le site de son exploitation, s'inscrivant ainsi dans un circuit court entre producteur et consommateur.

Exploitation	Nom	Type d'activités	Superficies exploitées
Les Grands Bizerays	M. Rousseau	Lait et cultures spécialisées	114 ha
Belleborde	M. Lemonnier	Volailles Loué	80 ha
La Vaudelle	M. Legay	Viande, céréales	nc
La Perrée	M. Pohu	Safran / double actif	nc
La Fontaine	M. Briffaut	Agriculture bio, lait, poules pondeuses, vente directe	230 ha

Enjeux :

- **Une pression foncière forte, à contenir**
- **Des structures agricoles peu nombreuses mais stables à maintenir**
- **Offrir une visibilité à long terme sur l'usage des terres agricoles pour éviter les phénomènes de rétention ou de spéculation foncière**

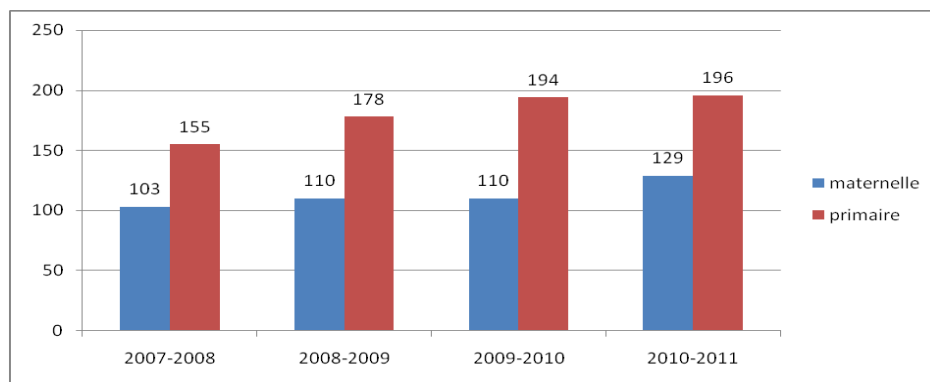


E. Une offre multiple d'équipements et services

➤ Equipements scolaires et périscolaires

Les équipements scolaires sont rassemblés en cœur de bourg : école maternelle, école primaire et cantine scolaire.
L'école maternelle compte 5 classes, dont une a ouvert à la rentrée 2011, soit une moyenne de 27,6 enfants par classe.
L'école primaire compte 8 classes, dont une a ouvert à la rentrée 2010, soit une moyenne de 25,9 enfants par classe.

Les effectifs scolaires sont en hausse constante depuis 2007.



Evolution des effectifs scolaires

Une nouvelle cantine scolaire est en projet, en extension de l'école maternelle. L'actuelle cantine pourrait être réaffectée en Maison pour tous.

➤ Services de transports publics

Le Conseil Général de la Sarthe propose un service de transports interurbains (TIS).

La ligne n°6 La Flèche – Le Mans dessert Spay en deux arrêts : le rond point rue E. Baert face à Géodis et le groupe scolaire.
3 passages sont effectués le matin vers Le Mans à 7H10, 8H08 puis 9H15. Et un passage en début d'après midi.
Le car dessert plusieurs points à Allonnes (Lycée, Collège, Hôpital psychiatrique,...) et au Mans (ZI sud, Angevine, Novaxis, Centre ville,...)

Dans le sens des retours (Le Mans vers Spay), le car effectue 3 à 4 passages entre 12H45 et 18H55.

Le trajet Spay – centre ville du Mans prend environ 20 minutes.

Il n'existe pas d'autre service de transports en commun desservant le territoire de Spay.

Les déplacements domicile – travail sont essentiellement motorisés : 88,1% des actifs résidants à Spay utilisent un véhicule motorisé pour se rendre sur leur lieu de travail, contre 1,7% par les transports en commun.

Tableau comparatif distance coût en fonction des modes de transport adoptés

	TIS (conseil général)	Voiture	Covoiturage
Spay centre bourg – Le Mans place de la République	22 min	22 min	22 min
Distance : 12 Km	2 € Possibilité d'abonnement – plus économique (tarif usager non scolaire)	8.45¹ €	Moins de 4.22 € (partage des frais entre passagers et conducteur)

¹ Calcul réalisé pour une voiture familiale essence, sur la base d'un coût du carburant à 1,45€/l au 10 janvier 2011, et un coût de l'usure du véhicule estimé à 0,50€/km.

Les modes de transports accessibles à l'échelle du territoire synthèse

Rappel des principaux lieux de déplacement des habitants de Spay : travail, scolaire, loisirs : Le Mans - Allonnes - Arnage

	temps de trajet vers les principaux pôles d'activités			coûts moyens des déplacements vers le Mans			pollution engendrée	avantages / inconvénients du mode de déplacement	
mode de déplacement	temps moyen de déplacement vers Arnage	temps moyen de déplacement vers Allonnes	temps moyen de déplacement vers Le Mans	coût moyen du trajet	coût mensuel moyen des trajets	coût annuel moyen des trajets	émission CO2 g/CO2/km	avantage de ce mode de transport	inconvénient de ce mode de transport
vélo source (via michelin)	18 min (aller) 36 min (A/R)	24 min (aller) 48 min (A/R)	50 min (aller) 1h40 (A/R)	0 €	0 €	0 €	0 g	- tarif avantageux - faible émission de CO2 - liberté de déplacement - évite les soucis de stationnement	- peu adapté aux longs trajets
vélo (Spay-Arnage) + train ligne Le Mans-Tours (départ d'Arnage) source : TER Pays de la Loire	non desservie par cette ligne de train	non desservie par cette ligne de train	vélo : 18 min train : 7 min total aller : 25 min total A/R : 50 min	vélo : 0 € train : 4.40 € (A/R sans abonnement) total : 4.44 €	vélo : 0 € train : 23,70 € (abonnement mensuel) total = 23.70 €	vélo : 0 € train : 250 € (abonnement annuel) total = 250 €	train : 43 g	- tarif très peu onéreux - très peu polluant - temps de trajet correct - évite les soucis de stationnement dans le C-V	- à moins de prendre le train avec son vélo, un moyen de transport de substitution est nécessaire pour les destinations éloignées de la gare. - dépendant des horaires
vélo (Spay-Arnage) + train ligne Le Mans-Saumur (départ d'Arnage) source : TER Pays de la Loire			vélo : 18 min train : 27 min total aller : 45 min total A/R : 1h32 min	vélo : 0 € train : 4.40 € (A/R sans abonnement) total : 4.40 €	vélo : 0 € train : 23,70 € (abonnement mensuel) total = 23.70 €	vélo : 0 € train : 250 € (abonnement annuel) total = 250 €	train : 43 g	- tarif très peu onéreux - très peu polluant - évite les soucis de stationnement dans le C-V	- temps de trajet important - à moins de prendre le train avec son vélo, un moyen de transport de substitution est nécessaire pour les destinations éloignées de la gare - dépendant des horaires
voiture (Spay-Arnage) + train ligne Le Mans-Tours (départ d'Arnage) source : via michelin et TER Pays de la Loire			voiture : 6 min train : 7 min total aller : 13 min total A/R : 26 min	voiture : 1.12 € (trajet A/R) train : 4.40 € (A/R sans abonnement) total : 5.52 €	voiture : 23.52 € (1.12€ x 21 jours) train : 23,70 € (abonnement mensuel) total = 47.22 €	voiture : 282.25 € (23.52€ x 12 mois) train : 250 € (abonnement annuel) total = 532.25€	voiture : 60 g train : 43 g	- trajet rapide - tarif plus avantageux - limite les émissions de CO2 - évite les soucis de stationnement dans le C-V	- un moyen de transport de substitution est nécessaire pour les destinations éloignées de la gare - dépendant des horaires
voiture (Spay-Arnage) + train ligne Le Mans-Saumur (départ d'Arnage) source : via michelin et TER Pays de la Loire			voiture : 6 min train : 27 min total aller : 33 min total A/R : 1h06 min	voiture : 1.12 € (trajet A/R) train : 4.40 € (A/R sans abonnement) total : 5.52 €	voiture : 23.52 € (1.12€ x 21 jours) train : 23,70 € (abonnement mensuel) total = 47.22 €	voiture : 282.25 € (23.52€ x 12 mois) train : 250 € (abonnement annuel) total = 532.25€	voiture : 60 g train : 43 g	- temps de trajet correct - tarif plus avantageux - très peu polluant - évite les soucis de stationnement dans le C-V	- un moyen de transport de substitution est nécessaire pour les destinations éloignées de la gare - dépendant des horaires
voiture (Spay - La Suze) + train ligne Le Mans-Nantes source : via michelin (prix de carburant utilisé 1.40€) et TER Pays de la Loire			voiture : 13 min train : 13 min total aller : 26 min total A/R : 52 min	voiture : 3.72 € (trajet A/R) train : 8 € (A/R sans abonnement) total : 11.72 €	voiture : 78 € (3.72 € x 21 jours) train : 44,40 € (abonnement mensuel) total = 112.52 €	voiture : 936 € (78 € x 12 mois) train : 466,80 € (abonnement annuel) total = 1402.80 €	voiture : 120 g train : 79 g	- trajet rapide - tarif avantageux - limite les émissions de CO2 - évite les soucis de stationnement dans le C-V	- un moyen de transport de substitution est nécessaire pour les destinations éloignées de la gare - dépendant des horaires
voiture source : via michelin (prix de carburant utilisé 1.40€)	6 min (aller) 12 min (A/R)	8 min (aller) 16 min (A/R)	19 min (aller) 38 min (A/R)	3.16 € (trajet A/R)	66.36 € (3.16€ x 21j de travail)	796€ (66.36€ x 12 mois)	145 g	- trajet rapide (à condition que la circulation soit fluide) - liberté de déplacement	- polluant - moyen de transport très onéreux sur une année
bus ligne 6 La flèche-Le Mans source : réseau TIS	non desservie par cette ligne de bus	5 à 10 min (aller) 10 à 20 min (A/R) en fonction de la destination dans Allonnes	13 à 33 min (aller) 26 min à 1h06 (A/R) en fonction de la destination dans Le Mans	4 € (A/R sans abonnement)	45 € (coût de l'abonnement mensuel)	360 € (coût de l'abonnement annuel)	130 g	- nombreuses destinations - trajet relativement rapide - tarif très peu onéreux - Proportionnellement moins polluant	- dépendant des horaires - un moyen de transport de substitution est nécessaire pour les destinations éloignées de l'arrêt.

source : Via Michelin, TER Pays de la Loire, Réseau TIS du département de la Sarthe.

Ces simulations n'intègrent pas le coût d'usure des véhicules utilisés.

Enjeu : Faciliter l'accès cyclable à Arnage et le recours au bus.

➤ Autres équipements et services publics

La commune de Spay dispose des équipements publics suivants :

- Mairie
- Bureau de Poste

- Gymnase Fernand Tavano
- Terrains de sport autour de l'école et au Houssay : 2 tennis-2 terrains de football-terrain de pétanque.

- Centre Communal Polyvalent « Joël Le Theule » et 3 salles.
- Bibliothèque Municipale dans l'ancien presbytère
- Cybercentre

La commune organise par ailleurs un service d'animation extra scolaire pour les enfants. La CC Val de Sarthe assure d'autre part la compétence animation jeunesse et propose des activités en périodes de vacances scolaires.

En projet

L'aménagement d'un nouveau restaurant scolaire,

La transformation de l'actuel restaurant scolaire en maison pour tous

D'autres besoins sont identifiés, tels qu'une maison commune pour les assistantes maternelles.

Ou le déplacement du cimetière qui est actuellement trop étroit et ne dispose pas d'espace de stationnement.

➤ Structures médicales et paramédicales

La commune de Spay accueille :

- Deux médecins
- Deux kinésithérapeutes
- Un dentiste
- Une infirmière
- Un centre de consultation médecine du travail – Santé 72
- Une pharmacie

La RD 326 permet par ailleurs un accès rapide aux services hospitaliers du Centre Hospitalier Le Mans Sud.

➔ Un tissu associatif riche et dynamique

On dénombre 14 associations dans le domaine culturel, 2 associations humanitaires ou de protection de l'environnement et 20 associations sportives. Ces associations utilisent régulièrement les équipements sportifs communaux et les salles et espaces de loisirs du Houssay.

Enjeux :

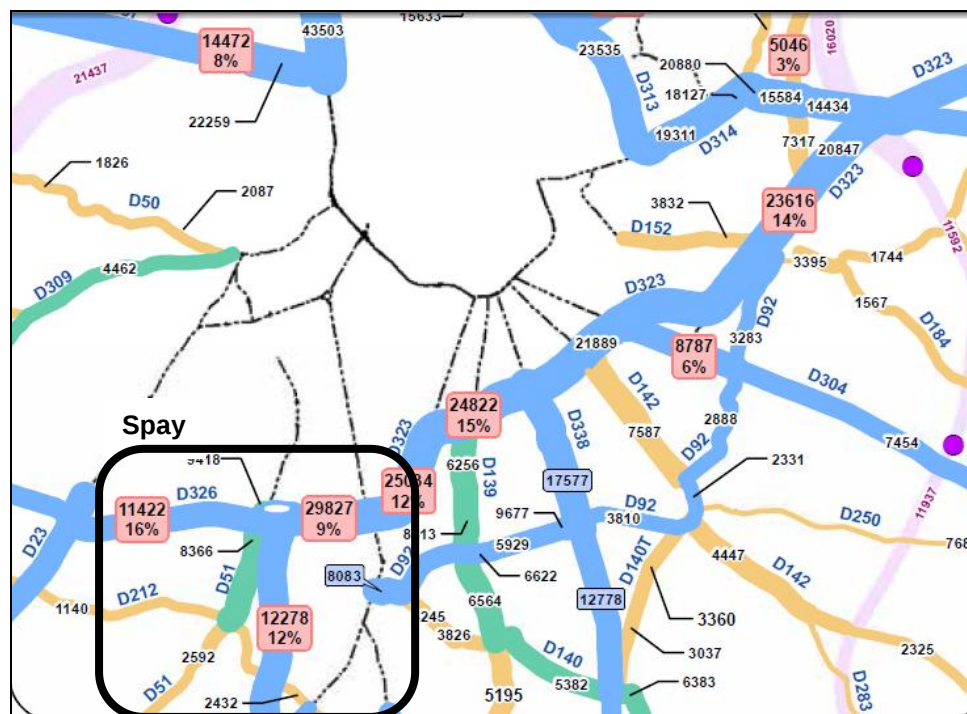
- *Des effectifs scolaires en hausse à accompagner*
- *Valoriser l'usage des services de transports en commun vers Allonnes et Le Mans, peu empruntés par les actifs*
- *Limiter les déplacements domicile – travail automobiles*
- *Intégrer les projets d'équipements socio culturels*
- *Accompagner la pratique de sports par des équipements adaptés et facilement accessibles par toutes les populations*

F. Des infrastructures routières très présentes

➔ Infrastructures de déplacements

Spay est traversé par deux axes routiers majeurs : la RD 323 et la RD 326 qui se rejoignent au niveau de l'échangeur du Monné. Cet échangeur permet la desserte du territoire de Spay, son bourg les zones d'activités du Monné et de la Rouvelière au Nord. Le secteur des carrières prend directement accès sur la RD 323 par une bretelle routière.

Un réseau de routes départementales vient mailler la commune par un axe nord-sud Allonnes – Spay – Fillé : la RD 51, et un axe Est-Ouest Voivres-lès-Le mans – Spay – Moncé en Belin : la RD 212.



Carte du trafic 2010.

Source : CG72.

Quelques voies secondaires enregistrent un trafic routier important, c'est notamment le cas de la route de la Vaudelle traversant les Vigneaux, qui permet de rejoindre Allonnes et Le Mans en évitant la zone industrielle sud.

Certaines portions de voies se révèlent particulièrement dangereuses pour les cycles et les piétons : la RD 51 en entrée nord du bourg, la RD 212 vers Moncé en Belin et la route de la Vaudelle.

Sur les secteurs résidentiels on ne note cependant pas de points majeurs d'insécurité routière, les habitations étant majoritairement desservies par un réseau de voies communales secondaires.

- 3876 Comptages permanents
Les pourcentages correspondent à la proportion de Poids Lourds
- 671 Comptages réalisés dans l'année
- 923 Comptages réactualisés
- RD 1A
- RD 1B
- RD 2
- Autoroutes (Sources Cofiroute et ASF)

➤ Une alimentation en eau potable à partir du forage d'Yvré le Pôlin

Le territoire communal de Spay est entièrement desservi par le réseau d'alimentation en eau potable du SIDERM.

Le syndicat alimente son réseau à partir de prises d'eau dans l'Huisne et à partir de forages sur les communes de St Mars d'Outille et de St Pavace. L'eau distribuée à Spay provient presque entièrement du forage de Yvré le Pôlin.

Des ouvrages de stockage sont situés à Allonnes : 3 réservoirs de 1000 m3 chacun.
Le réseau de distribution présente un linéaire total de 41 320 mètres.

121 315 m3 d'eau ont été facturés aux 1326 abonnés de la commune de Spay en 2010.
LTR industrie est le plus gros consommateur d'eau potable de la commune avec 7448 m3 consommés en 2010.
A noter qu'il s'agit de consommations d'eau potable. LTR pompant également des eaux en surface dans la Sarthe dans la cadre de son process industriel.

Les analyses réalisées sur l'eau distribuée ont conclu à une qualité satisfaisante de l'eau, conforme aux normes en vigueur.

➤ Une défense incendie assurée par le réseau d'alimentation en eau

La défense incendie est assurée par 52 poteaux incendie tous alimentés par le réseau d'eau potable.
14 poteaux incendie restaient en attente de relevé de pression en 2010. Les pressions mesurées sur les autres poteaux n'ont pas relevé d'insuffisances.

➤ Assainissement

Le service d'assainissement collectif est de compétence communale, sa gestion est déléguée à Véolia.

L'ensemble du bourg est desservi par un réseau d'assainissement collectif de type séparatif eaux pluviales / eaux usées, d'une longueur totale de 26,9 Km. On dénombre 7 postes de relevage sur le réseau. 814 clients sont desservis en 2010.

Caractéristiques de la station d'épuration :

- Type boues activées
- Capacité nominale de 3500 équivalents-habitants
- Capacité hydraulique de 700 m3/j

Mesures 2010 :

Volume arrivant en station : 113 617 m3
Charge moyenne annuelle entrante en DBO5 : 91 kg/j
Charge moyenne annuelle entrante en EH : 1 517 EH

La charge hydraulique moyenne de la station représente 44,4 % de sa capacité nominale (700 m³/j).
 La charge organique moyenne mesurée est de 250 kg/j de DCO, soit 2 083 EH (basé sur 120 g de DCO/hab/j). Cette charge représente 59,5 % de la capacité nominale de la station.
 Les effluents traités respectent les normes de rejet de l'arrêté ministériel du 22 juin 2007.

Les boues évacuées de la station d'épuration représentent un total de 58,2 t de matière sèche en 2010.
 Ces boues sont traitées par épandages sur des terres agricoles situées sur la commune.

Source : rapport du délégataire du service assainissement 2010, Véolia.

L'usine LTR dispose de sa propre unité de traitement des eaux usées :
 Débit nominal de 14400 m³/j (16800 m³/j maximum), soit 600 m³/h et une charge de DCO (Demande chimique en oxygène) de 57t/j en moyenne et 76 t/j en pointe. L'unité de traitement fonctionne en continu.
 Cette station d'épuration est composée d'un bassin d'aération de 25000 m³. Les eaux sont réparties vers 2 clarificateurs de 3800 m³ chacun.
 Un nouveau clarificateur est en projet pour remplacer un des deux clarificateurs existants présentant des défauts de stabilité.

L'assainissement non collectif relève de la compétence intercommunale de la CC Val de Sarthe. Auparavant le SPANC (Service Public d'Assainissement Collectif) était assuré par la commune (délégation à la Compagnie Fermière de Services Publics).

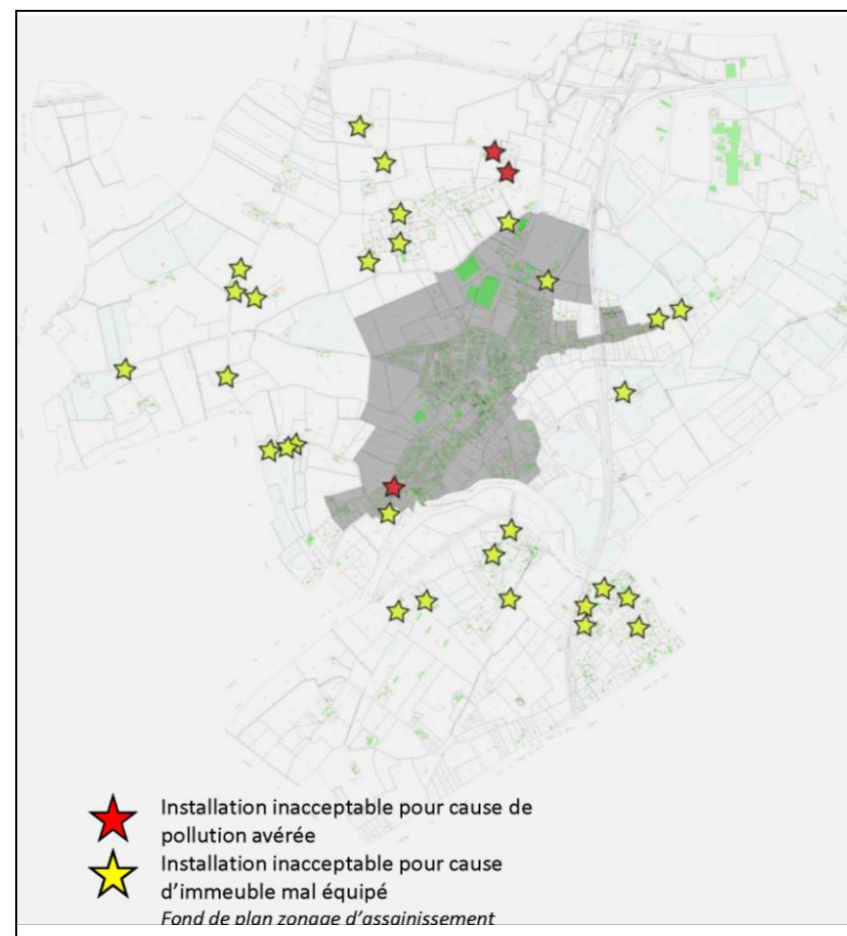
En 2007, 248 systèmes d'assainissement autonomes avaient été diagnostiqués :

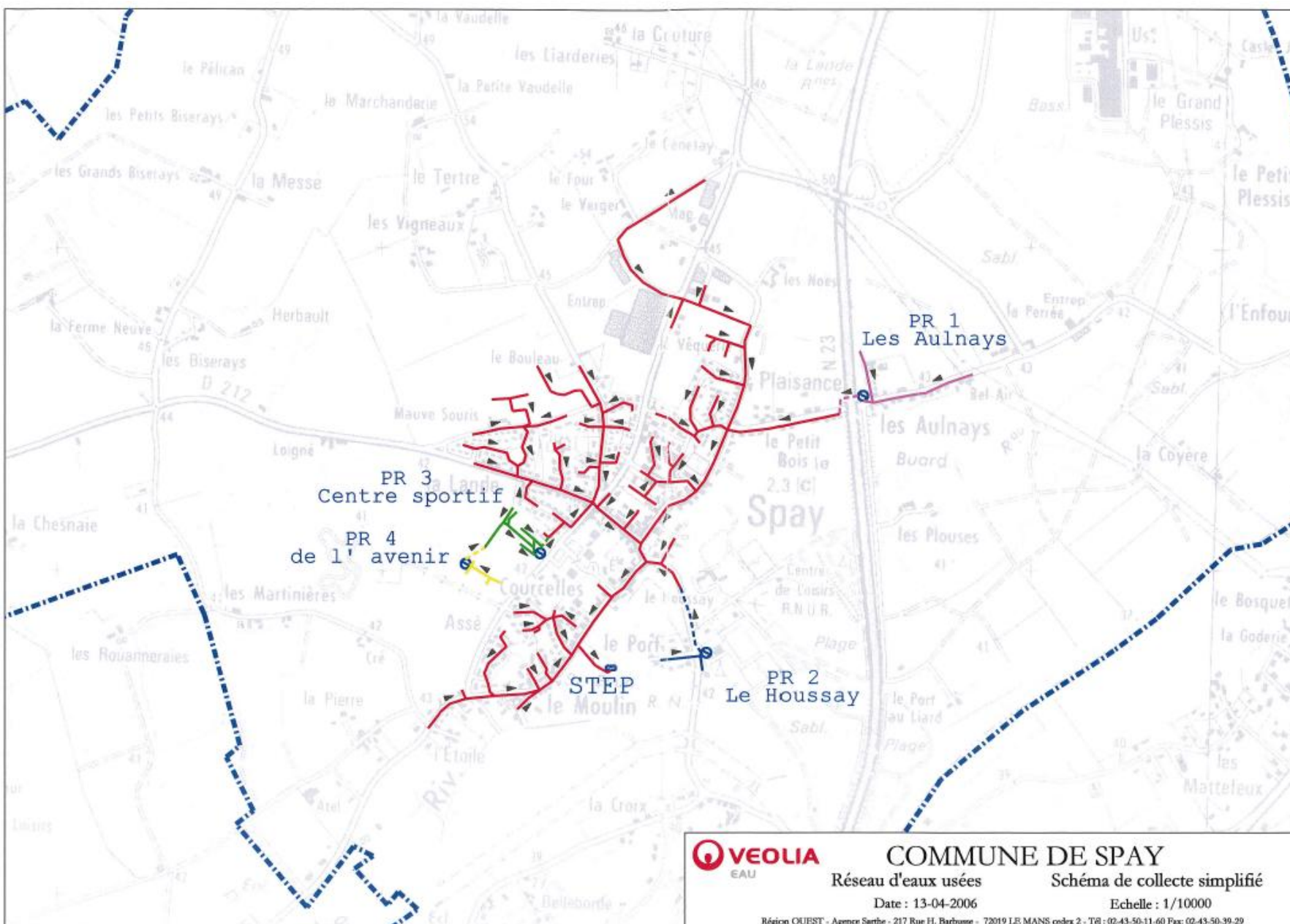
- 21% des installations étaient classées « non acceptables »
- 18% « acceptables »
- 15% « non visitées ».

Zonage d'assainissement :

Il a été mis à jour lors de la dernière révision du PLU et correspond au contour des zones U et AU définies sur le bourg, à l'exception de quelques habitations aux Aulnays et route de Fillé.

Localisation des installations d'assainissement autonomes classées inacceptables
 Source : SPANC - 20011





➤ Un service de collecte et de traitement des déchets de compétence intercommunale

Le service de collecte et de traitement des déchets est de compétence intercommunale.

Collecte

La collecte des ordures ménagères sur la commune de Spay est assurée en porte à porte tous les mardis.
Le tri sélectif s'effectue en Points d'Apport Volontaire.

Traitement des déchets

Les déchets sont traités à l'usine d'incinération de la Chauvinière, au Mans.
La déchetterie de la CC Val de Sarthe est située à Roëzé.

Approche environnementale de l'Urbanisme

L'impact environnemental de la collecte des déchets en porte à porte est lié aux distances à parcourir, et donc à la densité bâtie : plus elle est faible, plus les distances et les émissions de gaz à effet de serre sont importantes.

A noter que la commune de Spay a intégré la Communauté de Communes du Val de Sarthe en 2011, entraînant un changement du mode de collecte des déchets verts, initialement en porte à porte, désormais, à la déchèterie.

Si l'on considère que chaque résidence principale (1074) dispose d'un jardin, donnant lieu à un aller/retour par an à la déchèterie de Roëzé (17 km), le niveau de gaz à effet de serre émis est égal au total annuel émis pour un service de collecte en porte-à-porte.

Dans les faits, le nombre d'aller/retour par an et par foyer est supérieur à un : le changement de mode de collecte a donc pour impact une augmentation importante des émissions de gaz à effet de serre.

Un enjeu pour la commune est donc de promouvoir le compostage pour limiter au maximum le transport individuel des déchets verts.

■ DECHETS : enjeux

Compétence : CC Val de Sarthe

Mode de collecte :

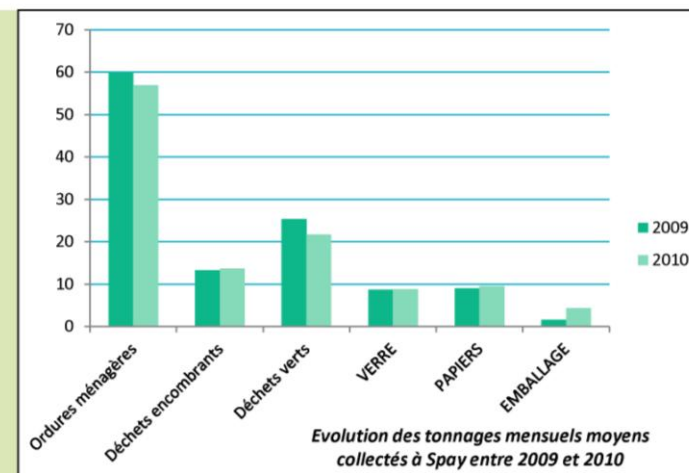
- OM : Porte à Porte, hebdomadaire
- Sélectif : 4 Point d'Apport Volontaire
- Encombrant : P.àP. 4 fois par an
- Déchets vert : P.àP. tous les 15 jours

Kilométrage annuel parcouru (2010)

- OM : 6770 km/an
> 3 400 L/an de gazole soit 9,8 T éq CO₂ / an
> 2,5 km/hab
- DV : 3 178 km / an
> 1 589 L / an soit 4,6 t éq CO₂ / an

Production annuelle moyenne par habitant en 2010

- OM : 254 kg /hab/an
- Tri sélectif : 101 kg/hab/an
- Total collecté (hors déchèterie) : 514 kg / hab / an



ENJEU « AMENAGEMENT »

Energie : limiter les émissions de GES liées à la collecte

- Réduire le parcours de collecte
- Réduire les volumes à collecter (compostage sur place par exemple)

➤ Infrastructures de desserte numérique du territoire

La couverture ADSL est satisfaisante sur l'ensemble du territoire. Une zone blanche subsiste cependant à l'extrémité sud de Spay (la Maison Neuve – Les Martrais).

A noter que le Schéma Directeur d'Aménagement Numérique des Territoires (SDTAN) de la Sarthe a été approuvé le 12 avril 2013.

Couverture ADSL

Débits ADSL (Kbit/s)

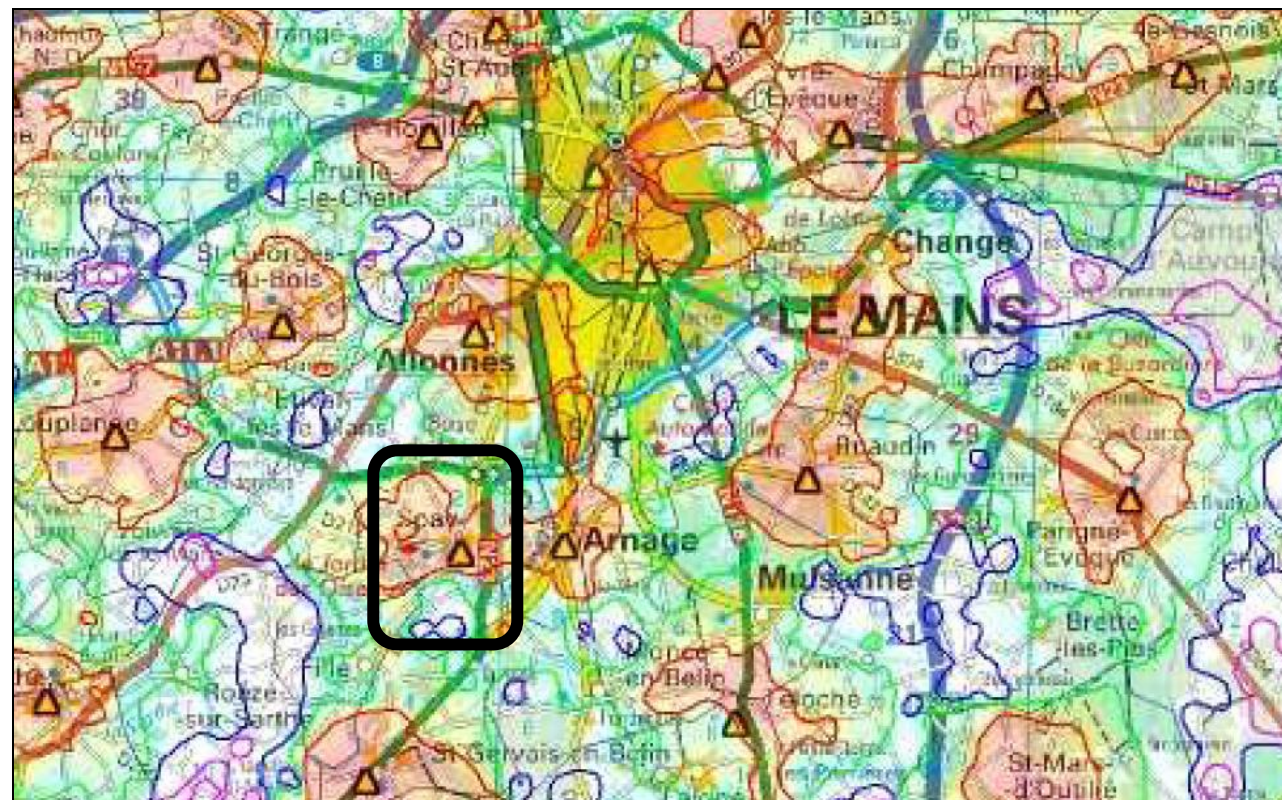
- 6144 - 8192
- 2048 - 6144
- 512 - 2048
- 0 - 512

■ sans information

Limites débits ADSL

- Limites débits ADSL
- 512 Kbit/s
- 2048 Kbit/s
- 6144 Kbit/s

▲ NRA



Avertissement : cette carte, construite par échantillonnage géographique, a pour seul objectif de présenter une localisation approchée des zones sur lesquelles le service ADSL a de fortes probabilités d'être nul ou dégradé. Elle représente les performances permises par le réseau téléphonique cuivre, en supposant un équipement complet de tous les répartiteurs en technologie ADSL. La cartographie cible prioritairement les zones rurales. Elle ne peut être considérée comme fiable au niveau des grandes agglomérations.

Fonds de carte
source IGN ©

Enjeux :

- Des infrastructures adaptées aux déplacements automobiles : prévoir des aménagements sécurisant les circulations douces
- Assainissement non collectif : éviter une densification trop forte sur les secteurs autonomes pour garantir la qualité des traitements individuels

VI- BILAN DU PLAN LOCAL D'URBANISME

➤ Objectifs du Plan Local d'Urbanisme de 2004

Le PADD du PLU de 2004 affichait un certain nombre d'objectifs en matière de développement et de protection des espaces :

- Accueillir une nouvelle population.

La projection établie portait sur un maximum de 3000 habitants à ne pas dépasser à l'horizon 2013.

Les besoins étaient établis à 118 logements à construire pour l'horizon 2013 pour atteindre 3000 habitants.

Or ce sont 210 logements qui ont été construits depuis 2004, et les 3000 habitants n'ont aujourd'hui pas été atteints.

La décohabitation s'est poursuivie plus rapidement que les projections ne l'envisageaient. Alors que le PLU prévoyait un maintien du taux d'occupation des logements par l'arrivée de jeunes ménages, celui-ci a poursuivi sa baisse de façon importante.

Pourtant, le PADD annonçait l'intention de réaliser des petits logements et au moins 20% de logements sociaux dans les nouvelles opérations.

En réalité, les logements sociaux ont représenté 10% des nouveaux logements, et les T2-T3 ont représenté moins de 10% des nouveaux logements.

Il semble que l'absence de traduction de ces objectifs par des règles précises ait pénalisé la réalisation de ces objectifs.

- Poursuivre l'accueil d'activités économiques

Il n'a pas été réalisé de projets importants d'installation de nouvelles entreprises. Le projet de développement d'activités sur le secteur des Noës reste toutefois d'actualité.

- Obtenir une meilleure cohérence de la trame urbaine

Dans les nouvelles opérations, les aménagements ont globalement respecté les orientations du PLU visant à éviter les impasses, à créer des réseaux de chemins piéton et à constituer des espaces verts valorisant le cadre de vie.

Les emplacements réservés pour l'aménagement d'une continuité piétonne le long de la Sarthe n'ont cependant pas donné lieu à des acquisitions.

L'aménagement du franchissement de la Sarthe et du canal viennent par contre d'être réalisés.

- Mettre en valeur les espaces naturels et bâtis

Les espaces résidentiels ont pu être contenus dans une enveloppe limitée. Les possibilités de nouvelles constructions dans ces secteurs restent encore importantes, notamment au Bordage.

- Améliorer les transports et les déplacements

Cette orientation relevant de choix et de compétences dépassant le seul cadre communal, il n'a pas été mis en place de projets spécifiques d'amélioration de la desserte par les transports en commun.

- Préserver la dynamique agricole

Les sièges d'exploitation en activité ont été classés en zone A pour assurer leur protection. Les 4 exploitations agricoles pressenties pour se maintenir sont aujourd'hui toujours en activité.

➤ Surfaces réservées pour l'urbanisation

Habitat

35,83 ha avaient été réservés en zone AU pour l'urbanisation future à usage d'habitat. 23 Ha ont été consommés entre 2004 et 2012, soit 64% du volume total.

Une marge de manœuvre importante avait été définie pour les réserves de zones à urbaniser à constituer. Ce qui a conduit à une consommation d'espace supérieure aux besoins stricts affichés en surfaces à urbaniser. 9,2 ha étaient estimés nécessaires pour couvrir les besoin d'accueil de nouveaux logements, et 23 ha ont été réellement urbanisés.

Dans les zones UH, qui couvraient 70,89 ha, une vingtaine d'habitations ont été construites sur une superficie totale de près de 7 ha.

Activités

47,64 ha avaient été réservés pour des activités économiques, aucun terrain n'a été consommé. Quelques activités se sont cependant installées dans les zones UZ existantes.

Enjeux :

- ***Traduire de façon plus précise les objectifs affichés en terme de production de logements sociaux et de diversité de types de logements***
- ***Ajuster de façon plus proche des besoins les surfaces réservées pour l'urbanisation future***

VII- ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE, DU POTENTIEL DE RENOUVELLEMENT URBAIN ET DES POSSIBILITES DE MUTUALISATION DES ESPACES DE STATIONNEMENT

➤ Analyse de la consommation d'espace entre 2000 et 2010 par comparaison de photographies aériennes

Depuis l'adoption de la loi Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010, le code de l'urbanisme précise à son article L. 123-1-2 que le rapport de présentation doit présenter une analyse de la consommation d'espace agricole, naturel et forestier.

La méthode d'analyse a été réalisée par comparaison entre les photographies aériennes de 2000 et celle de 2010.

Elle établit les consommations d'espaces suivantes :

- 31,6 ha consommés par les opérations d'aménagement à destination d'habitat
- 9,4 ha consommés par les aménagements à destination d'activités économiques

On peut estimer à 280 le nombre de logements construits sur cette période.

Soit une consommation foncière moyenne de 1129 m² par logement.

Dans le cadre de l'élaboration du SCoT du Pays du Mans, une analyse de la consommation d'espace avait été réalisée pour la période 1999-2008. Ce calcul était basé sur la taille des terrains bâtis et le nombre de logements construits, à partir des données SITADEL et INSEE.

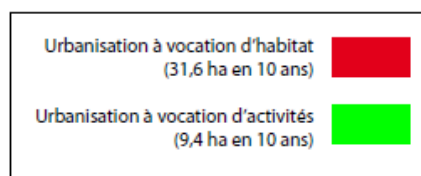
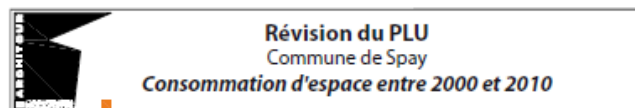
La commune de Spay a enregistré la construction de 255 logements entre 1999 et 2008, sur des terrains d'une superficie moyenne de 1048 m². On peut donc estimer la consommation d'espace pour l'habitat à 26,74 ha. Ce qui confirme les chiffres affichés par l'analyse des photographies aériennes entre 2000 et 2010.

A titre de comparaison, la même analyse avait été réalisée pour la période précédente (1990 – 1999) : celle-ci a généré une consommation d'espace de 20,30 ha pour 75 logements. Soit une superficie moyenne de 2706 m² par logement.

La consommation foncière des années 2000 a été plus importante en volume total mais plus économe en surface rapportée au nombre de logements construits.

Enjeux :

- **Economiser l'espace en limitant l'artificialisation du territoire**



Photographie aérienne de 1966, source : IGN.



Photographie aérienne de 2000, source : IGN.



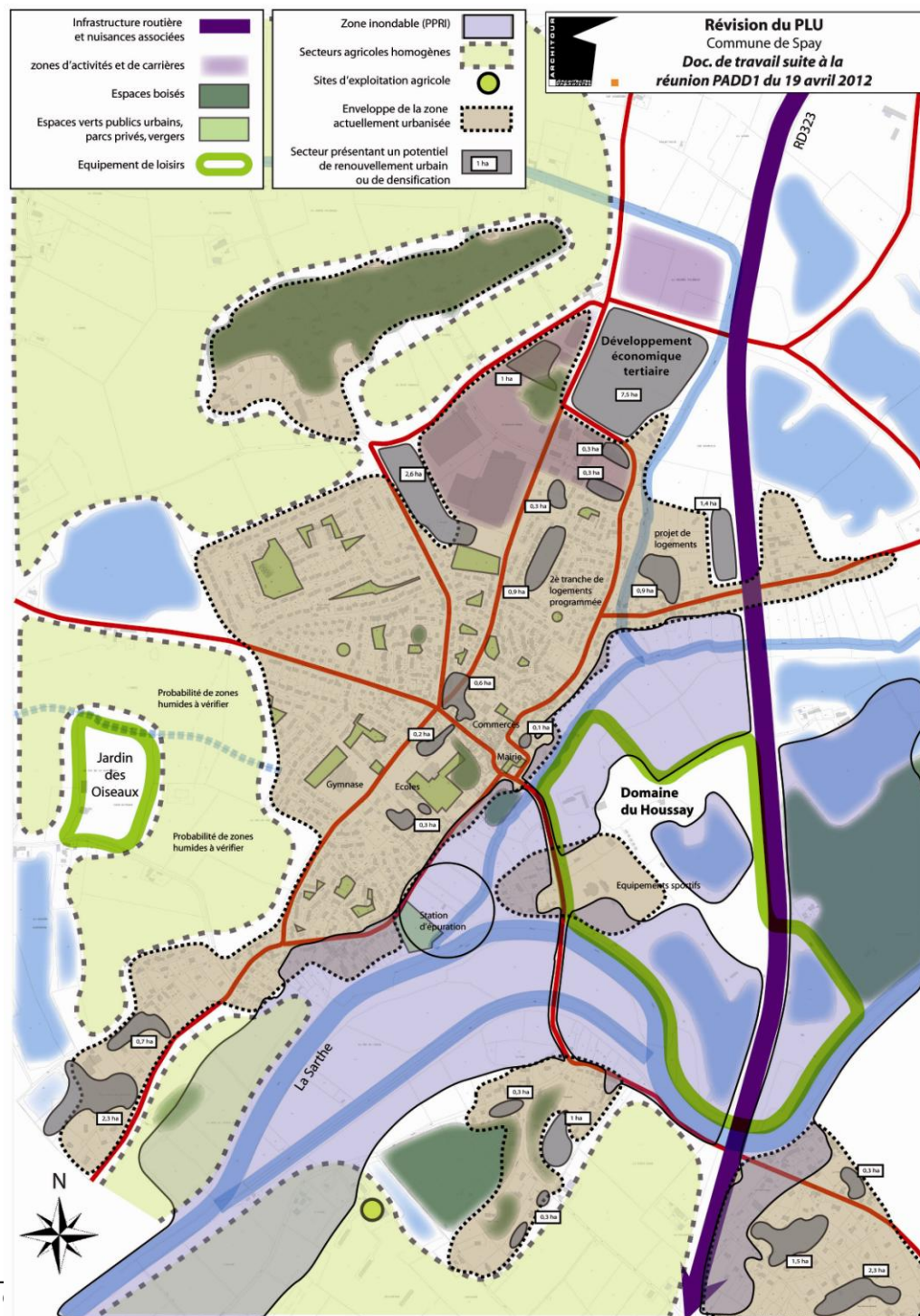
➔ Analyse des potentiels de renouvellement urbain

Un recensement des potentiels de renouvellement urbain a été opéré sur la base d'un relevé de terrain et analyse de photographies aériennes.

Un grand nombre d'espaces ont été ciblés, à la fois sur le bourg et dans les hameaux.

Certains secteurs ont été retenus dans le projet de PLU en tant qu'espace à densifier, et font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation ou d'emplacements réservés pour la réalisation de logements.

Certains secteurs ont été écartés, principalement pour des raisons de nuisances (proximité d'entrepôts logistiques, proximité de la RD 323).



➤ Analyse du potentiel de mutualisation des espaces de stationnement

Les principaux espaces de stationnement sont localisés :

- Dans le centre bourg au niveau des commerces : environ 110 places matérialisées au sol
- Autour de la Mairie : environ 70 places matérialisées au sol
- Place du 11 Novembre : environ 20 places
- Devant le gymnase et les écoles : environ 100 places matérialisées au sol
- A l'entrée du Domaine du Houssay : environ 100 places
- Au Rond Point Rue E. Bat / Rue de Tisserins (non matérialisé) : un espace stabilisé de 2000 m² utilisé par les poids lourds et automobiles

Ces différents espaces de stationnements permettent d'assurer facilement un stationnement proche des commerces, services et équipements.

Les espaces de stationnement du centre ville sont utilisés à la fois par les usagers des commerces, des services publics et les habitants du centre bourg.

Les places de stationnement autour de l'école et du gymnase sont utilisées pour les besoins liés à l'école (en semaine) et ceux liés aux installations sportives (le week-end), assurant une bonne mutualisation de ces parkings.

Les places autour de la Mairie et des commerces du centre bourg permettent également des usages mixtes.

Un espace de stationnement plus proche du cimetière est à prévoir pour réduire la distance avec l'église.

SYNTHESE DES ENJEUX

Enjeux ressources naturelles / biodiversité

- Préserver la ressource en eau à travers notamment
 - la protection des zones humides
 - une bonne gestion des eaux pluviales dans les secteurs à urbaniser
 - la préservation des champs d'expansion des crues
- Encadrer les activités d'extraction de matériaux du sous sol et porter une attention sur la reconversion des sites de carrières
- Pérenniser l'activité agricole pour l'entretien du réseau bocager et le maintien des prairies de pâturage
- Préserver les milieux d'intérêt écologique (boisements, boqueteaux, étang, cours d'eau, zones humides,...),
- Maintenir les corridors écologiques identifiés (trames vertes et bleues)
- Favoriser le recours aux énergies renouvelables
- Assainissement non collectif : éviter une densification trop forte sur les secteurs autonomes pour garantir la qualité des traitements individuels

Enjeux paysage / cadre de vie

- Des paysages variés de qualité et sensibles, un cadre de vie attractif à valoriser : domaine du Houssay, Bords de Sarthe, plans d'eau et bocage
- Des éléments paysagers marquants à retraiter : RD323 (ancienne RN23) et RD326, ligne THT, échangeur routier, zone d'activités, carrières,...
- Une entrée de ville principale dévalorisante à sécuriser
- Des zones d'activités à requalifier : les rendre plus attractives, améliorer le cadre de vie

Enjeux risques / nuisances

- Prendre en compte les différents risques (information),
- Limiter l'urbanisation à proximité immédiate des secteurs soumis à des risques d'inondation,
- Maîtriser l'urbanisation au sein des zones de danger relatives à la canalisation de gaz,
- Agir sur les déplacements : promotion des modes de déplacements doux pour les courts trajets pour limiter les pollutions liées au trafic automobile,

Enjeux urbains

- Limiter la consommation d'espace par l'urbanisation
- Des liaisons douces et notamment cyclables à améliorer
- Des espaces publics à relier entre eux
- Une entrée nord du bourg à requalifier
- Une proximité entre espaces urbains et espaces naturels sur laquelle s'appuyer pour le développement futur
- Une urbanisation diffuse à contenir

Enjeux socio démographiques / politique du logement

- Une population toujours jeune du fait de l'arrivée de nouvelles familles avec enfants, mais un vieillissement latent de la population : des services à la population à adapter à ces tendances
- Davantage de ménages de taille réduite : une programmation de logements à adapter
- Une difficulté de logement des actifs ouvriers : questionnement sur leur accès au logement sur la commune
- Une insuffisance de logements sociaux
- Une offre locative à développer
- Diversifier le parc de logement, de plus en plus dominé par des maisons individuelles de grande superficie
- Proposer des produits immobiliers financièrement plus accessibles, notamment pour une première acquisition
- Un segment de logements en accession à prix modéré à développer pour répondre aux demandes des jeunes familles et aux enjeux de renouvellement de population

Enjeux économiques

- Profiter de l'attractivité du territoire pour les activités économiques, grâce à un positionnement géographique stratégique
- Utiliser les potentiels de développement économique existants : les Noës, la Rouvelière
- Soutenir les commerces et services de proximité rassemblés en centre bourg
- Mettre en avant le potentiel de développement d'activités de tourisme et loisirs

Enjeux agricoles

- Une pression foncière forte, à contenir
- Des structures agricoles peu nombreuses mais stables à maintenir
- Offrir une visibilité à long terme sur l'usage des terres agricoles pour éviter les phénomènes de rétention ou de spéculation foncière

Enjeux équipements et infrastructures

- Des effectifs scolaires en hausse à accompagner
- Valoriser l'usage des services de transports en commun vers Allonnes et Le Mans, peu empruntés par les actifs
- Limiter les déplacements domicile – travail automobiles
- Intégrer les projets d'équipements socio culturels
- Accompagner la pratique de sports par des équipements adaptés et facilement accessibles par toutes les populations
- Des infrastructures adaptées aux déplacements automobiles : prévoir des aménagements sécurisant les circulations douces

VIII – APPROCHE ENVIRONNEMENTALE DE L'URBANISME

A. L'AEU : Approche Environnementale de l'Urbanisme

1 – UNE DÉMARCHE PARTICIPATIVE CITOYENNE

La commune a associé une **démarche AEU (Approche Environnementale de l'Urbanisme)** à l'élaboration de son PLU. En effet, devant une désaffection grandissante des méthodes « classiques » de concertation et la volonté d'inventer un nouveau mode de gouvernance autour d'un nouveau dialogue, l'AEU a pris une forme particulière. Elle a consisté en la réalisation d'une démarche participative associant les habitants à la définition du projet d'évolution de la ville au-delà des modalités réglementaires de la concertation du PLU.

L'association de membres de la population s'est constituée en un Comité Consultatif. Les inscriptions ont été ouvertes à tous les habitants de Spay. Un groupe de travail s'est constitué sur la base du volontariat, et près de 20 personnes ont répondu présent à chaque séance.

2 – LES AXES DE TRAVAIL

Cette phase de consultation renforcée s'est tenue en phase d'élaboration du PADD. Le choix de réaliser cette démarche à cette phase de l'élaboration du PLU est apparu comme pertinent car c'est à cette étape que se définissent les choix stratégiques de planification urbaine.

Le groupe a participé à cinq séances de travail et à deux séances de restitution de leurs propositions aux élus. Les axes traités ont été les suivants :

- Perception de la commune,
- Les conditions de déplacements et le développement des liaisons douces,
- Les secteurs propices à la densification et au renouvellement urbain,
- Les économies d'énergie,
- La constructibilité dans les hameaux
- Les orientations d'aménagement dans les zones ouvertes à l'urbanisation.

3 – LES PROPOSITIONS EN PHASE PADD

Le comité consultatif de Spay propose les orientations suivantes pour l'élaboration du PLU :

- 1. Permettre une croissance modérée de la population
- 2. Répondre aux demandes de toute la population dans sa diversité d'âge, de revenus en donnant la priorité toutefois aux primo-accédants, aux jeunes ménages et aux personnes du 3ème âge
- 3. Sécuriser les déplacements dans la commune, notamment en centre-bourg
- 4. Planifier la création de voies douces
- 5. Favoriser les économies d'énergie à toutes les échelles : les bâtiments, les choix de matériaux, les déplacements et l'éclairage public
- 6. Encadrer la construction des nouveaux bâtiments et logements selon les secteurs, afin de prendre en considération les risques et nuisances de chaque site et la qualité des lieux de vie.
- 7. Protéger le cadre de vie à Spay par la protection des paysages, des espaces naturels et de la ressource en eau, ainsi que par la lutte contre les nuisances.

Ces propositions ont été précisées lors des ateliers par des principes d'aménagement transcrits ensuite dans les pièces réglementaires du PLU.

4 – LA TRADUCTION DES PROPOSITIONS DU COMITE CONSULTATIF DANS LE PLU

Les axes de développement proposés par le Comité Consultatif ont trouvé leur traduction dans le PADD d'une part, puis dans les pièces réglementaires du PLU (zonage, règlement, orientations d'aménagement) d'autre part.

Objectifs définis par le Comité Consultatif, validés par le Conseil Municipal	Objectifs dans le PADD
Permettre une croissance modérée de la population	AXE 1. B. Soutenir la vitalité et l'attractivité de Spay Créer les conditions d'un renouvellement de la population régulier et équilibré • ralentir le rythme de construction • maîtriser la consommation d'espace
Répondre aux demandes de toute la population dans sa diversité d'âge, de revenus en donnant la priorité toutefois aux primo-accédants, aux jeunes ménages et aux personnes du 3ème âge	AXE 1. B. Soutenir la vitalité et l'attractivité de Spay Elaborer une politique du logement qui corrige les déséquilibres • Développer davantage de petits logements et des logements sociaux • Proposer des logements proches du centre bourg • Permettre l'installation sur la commune de jeunes familles

Sécuriser les déplacements dans la commune, notamment en centre-bourg Planifier la création de voies douces	AXE 1. A. Mettre en valeur le cadre de vie Un développement urbain recentré qui limite les déplacements automobiles : Mettre en valeur les espaces publics et l'accès aux secteurs naturels • Redonner la priorité aux piétons et cycles • Limiter le stationnement poids lourds dans le bourg AXE 2. A. Mettre en œuvre un développement raisonné du territoire Organiser des déplacements qui limitent l'impact sur l'environnement et les ressources
Favoriser les économies d'énergie à toutes les échelles : les bâtiments, les choix de matériaux, les déplacements et l'éclairage public	AXE 2 : A. Mettre en œuvre un développement raisonné du territoire Un développement qui préserve les ressources du territoire et limite les impacts sur l'environnement : • Intégrer une réflexion sur les économies d'énergie • Adapter les projets aux modes de collecte des déchets
Encadrer la construction des nouveaux bâtiments et logements selon les secteurs, afin de prendre en considération les risques et nuisances de chaque site et la qualité des lieux de vie.	AXE 2 : A. Mettre en œuvre un développement raisonné du territoire Objectifs de limitation de la consommation d'espace : • Priorité aux secteurs situés à l'intérieur des zones urbanisées • Dimensionnement des zones à urbaniser en correspondance avec les besoins Veiller à une bonne cohabitation entre les activités agricoles et les activités des habitants de la commune :
Protéger le cadre de vie à Spay par la protection des paysages, des espaces naturels et de la ressource en eau, ainsi que par la lutte contre les nuisances	AXE 1. A. Mettre en valeur le cadre de vie Prendre en compte les risques et nuisances dans le développement urbain : inondations, sols remblayés, nuisances sonores au voisinage des axes routiers AXE 2 : A. Mettre en œuvre un développement raisonné du territoire Un développement qui préserve les ressources du territoire et limite les impacts sur l'environnement : • trames vertes et bleues, préservation souple du bocage • Limiter la consommation d'espace AXE 2. B- Remettre en valeur les paysages des zones de carrières et préserver leur valeur écologique

IX- – PARTI D'AMENAGEMENT ET JUSTIFICATIONS

A. Eléments réglementaires à prendre en compte au préalable

➤ La loi Solidarité et renouvellement urbains, dite loi SRU

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographique équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

➤ La loi Grenelle 1 du 3 août 2009

Elle définit les nouvelles orientations à adopter dans les documents d'urbanisme pour notamment lutter contre l'étalement urbain, l'émission des gaz à effet de serre, et encourager les économies d'énergie.

➤ La loi Grenelle 2 portant Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010

Elle précise les modifications apportées aux documents d'urbanisme pour prendre en compte les nouvelles orientations en matière d'urbanisme définies lors du Grenelle 1. Le volet urbanisme de cette loi est entré en vigueur au 13 janvier 2011. Les nouvelles dispositions portent sur la nécessité d'économiser l'espace, les ressources, de gestion des déplacements.

➤ **La loi Accès au Logement et Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014**

Elle renforce notamment les exigences de recherche de modération de la consommation d'espace en demandant l'identification des potentiels de renouvellement urbain.

➤ **La loi Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006**

Cette loi renforce l'action en faveur du logement et crée des dispositions qui permettent aux collectivités de soutenir la création de logements sociaux. Elle permet notamment aux communes d'imposer réglementairement un pourcentage minimum de logements sociaux à réaliser dans les nouvelles opérations d'aménagement.

➤ **La loi sur les Paysage du 8 janvier 1993**

Elle a pour objet une meilleure prise en compte des paysages urbains et naturels. La mise en œuvre de cette loi est facilitée par la loi de Solidarité et de Renouvellement Urbains qui insiste sur la prise en compte des paysages dans les documents d'urbanisme.

➤ **La loi sur le renforcement de la protection de l'environnement du 2 février 1995 (loi Barnier)**

L'article 52 de la loi du 2 février 1995 dite « loi Barnier » crée un nouvel article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme. Il part du constat de la dégradation des paysages des entrées de ville ou de bourg. Afin de lutter contre un développement anarchique des constructions le long des axes routiers, la loi prévoit qu'en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation (100 mètres pour les autoroutes, voies express et déviations).

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Cette bande inconstructible cesse d'exister dès lors qu'un plan d'aménagement paysager accompagne l'urbanisation de ces zones et que celle-ci est justifiée et motivée au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Un règlement local de publicité pris en application de l'article L. 581-14 du code de l'environnement est établi par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou la commune. L'élaboration et l'approbation des dispositions d'urbanisme et du règlement local de publicité font l'objet d'une procédure unique et d'une même enquête publique.

Ces dispositions s'appliquent à Spay dans une bande de 75 mètres de part et d'autre des RD 323 et RD 326 classées voies à grande circulation.

Les secteurs concernés sont inscrits, soit en zones agricoles ou naturelles, soit en zone 2AU. Lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU, l'orientation d'aménagement et de programmation devra préciser les principes d'aménagement à mettre en œuvre pour répondre aux critères définis à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme.

Justifications de la prise en compte dans le PLU des exigences des lois SRU, ENL, ENE et Paysage :

Sur les objectifs d'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé et la protection des espaces naturels et agricoles :

- ☐ Une analyse a été menée pour identifier le potentiel de construction existant à l'intérieur des enveloppes urbaines
- ☐ Un équilibre a été recherché, principalement traduit dans les orientations d'aménagement et de programmation, entre la possibilité de construire dans l'enveloppe urbain et celle de préserver des espaces verts et respirations à l'intérieur du bourg
- ☐ Un inventaire des zones humides a été réalisé pour protéger ces zones sensibles de tout développement urbain
- ☐ Une correspondance fine a été recherchée entre besoins en logements et superficie de terrains ouverts à l'urbanisation
- ☐ Des principes de densité minimale ont été inscrits au PADD et traduits dans les orientations d'aménagement et de programmation pour économiser l'espace
- ☐ Le règlement d'urbanisme a été assoupli pour faciliter la densification dans les secteurs équipés
- ☐ Le positionnement des zones à urbaniser a été envisagé de façon à assurer la proximité maximum des équipements et services publics, ainsi que des commerces du centre bourg
- ☐ Une analyse a été menée sur les hameaux pour vérifier leur capacité d'accueil au regard des équipements publics existants (voies, réseaux, ...)
- ☐ Un inventaire complet des zones humides du territoire a été mené, traduit par des règles de protection au PLU
- ☐ Les espaces naturels les plus sensibles, et notamment ceux de la boucle de la Sarthe, ont été inscrits en zone naturelle protégée
- ☐ Les secteurs de développement des loisirs ont été limités pour assurer une meilleure maîtrise de leur évolution. Le développement éventuel d'activités touristiques dans le secteur des carrières est possible, notamment autour du « plan d'eau Soremaine », mais en préservant le caractère naturel des sites.

Sur les objectifs de protection des sites et paysages, la sauvegarde du patrimoine bâti et la qualité des entrées de ville :

- ☐ Les éléments boisés et haies remarquables ont été inscrits en éléments de paysage à protéger. Les espaces verts du bourg bénéficient également d'une protection de ce type.
- ☐ L'entrée de ville nord fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation
- ☐ Les itinéraires de randonnée ont été identifiés. La poursuite de ces itinéraires est envisagée à travers la matérialisation d'emplacements réservés spécifiques, notamment le long de la Sarthe.
- ☐ Le règlement d'urbanisme portant sur l'aspect extérieur des constructions et leur mode d'implantation est rédigé de façon à conserver les caractéristiques urbanistiques et architecturales des différents quartiers : continuités urbaines du centre bourg, protection des caractéristiques du bâti rural traditionnel, réhabilitations respectueuses de l'existant, préservation des cœurs d'îlots aérés,...

Sur les objectifs de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale dans l'habitat

- ☐ La zone 1AUZ au nord du bourg est destinée à accueillir des activités économiques. Le principe retenu est d'aménager un large espace vert public venant faire la couture entre le P arc Economique et les futures zones d'habitat (Les Noës).
- ☐ Des principes de diversité de logements sont inscrits aux orientations d'aménagement et de programmation de façon à intégrer notamment des logements aidés ou à destination des personnes âgées.

- ❑ Pour offrir une mixité de fonctions dans le bourg, le règlement des zones UA et UB autorise tous types d'installations, à condition de ne pas produire de nuisances dommageables aux habitants. Ce qui autorise l'installation de commerces, services, petites entreprises ou équipements dans l'ensemble du bourg.

Sur les objectifs d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs

- ❑ Le règlement est assoupli de façon à permettre la mitoyenneté des logements et de meilleures isolations
- ❑ Les orientations d'aménagement et de programmation définissent des principes à respecter pour une conception bioclimatique des logements
- ❑ Le règlement portant sur l'aspect extérieur des constructions (article 11) offre des possibilités d'utilisation d'autres matériaux et autres formes que l'habitat traditionnel dès lors qu'une démarche de qualité environnementale et d'économie d'énergie est démontrée
- ❑ Les déplacements doux sont encouragés par la définition de réserves destinées à développer les chemins piétons et cycles
- ❑ Le déploiement des réseaux nécessaires aux communications électroniques se fera d'autant plus facilement que l'habitat et l'activité économique se concentrent sur les parties de la commune les mieux équipées en réseaux, et notamment le bourg.

Sur les objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables

- ❑ Les objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre sont recherchés en limitant les obligations de déplacements, et en agissant en direction d'un bâti moins consommateur d'énergie (et donc susceptible de produire moins de GES).
- ❑ Le règlement permet le recours aux énergies renouvelables et offre des règles plus souples pour les architectures bioclimatiques (implantation, matériaux,...).

Sur les objectifs de préservation des ressources naturelles, de la biodiversité, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques et des nuisances

- ❑ Les espaces soumis à des risques et nuisances ne sont pas inscrits en zone de développement urbain
- ❑ Les nuisances et risques sont signalés au plan de règlement et il est fortement recommandé aux demandeurs de s'assurer de l'importance du risque avant tout projet et d'adapter celui-ci en conséquence
- ❑ Les espaces naturels les plus sensibles sont inscrits en zone NP inconstructible : plans d'eau, zones humides, boucle de la Sarthe.
- ❑ Les secteurs sur lesquels les carrières sont admises sont délimités de façon à assurer à terme un regroupement des plans d'eau.
- ❑ Les espaces forestiers font l'objet d'une protection au titre d'espaces boisés classés. Les boisements de plus petite superficie sont inscrits en éléments de paysage protégés au titre des dispositions de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme.
- ❑ Les terres agricoles sont protégées par un règlement adapté de type A bloquant toute logique de mitage.
- ❑ Les possibilités de construction en-dehors du bourg sont limitées aux parcelles enclavées à l'intérieur des hameaux, situées le long des voies existantes.
- ❑ Les risques au voisinage des canalisations de gaz sont signalés au règlement, qui indique l'obligation de saisie de GRT Gaz pour tout projet dans les périmètres concernés. Le règlement précise les règles applicables en la matière.
- ❑ Les sites dont le sol est susceptible d'avoir été pollué, et dont la commune a connaissance par les bases de données BASIAS/BASOL sont signalés sur les plans de zonage.
- ❑ Les écoulements des eaux pluviales font l'objet de règles particulières destinées à limiter les superficies imperméabilisées et à favoriser l'infiltration des eaux dans le sol.

➤ Les lois sur l'Eau des 3 janvier 1992 et 30 décembre 2006

Elles visent à améliorer la gestion et la qualité de la ressource en eau potable et la gestion des rejets d'eaux pluviales et d'eaux usées.

Elles imposent notamment pour chaque commune d'adapter les choix en matière d'urbanisation aux choix en matière d'assainissement et de définir les secteurs dans lesquels un assainissement est ou sera collectif et les secteurs dans lesquels l'assainissement sera autonome lorsque le raccordement présente des difficultés techniques.

Justifications de la prise en compte dans le PLU des exigences des lois sur l'eau :

- ☐ Vérification de la capacité de la station d'épuration au regard du projet de développement. Voir document 6 : annexes sanitaires.
- ☐ Obligation de raccorder les zones à urbaniser du bourg au réseau d'assainissement collectif
- ☐ Désignation des secteurs non desservis en zone UCnc (non collectif) au règlement.
- ☐ Report au plan de règlement d'un périmètre d'éloignement pour les habitations de 100 m par rapport à la STEP.
- ☐ Pour toute nouvelle construction (hors zones UA, A et N), on conservera un minimum de 25% de l'emprise de la parcelle non imperméabilisé (10% pour les logements sociaux)
- ☐ Inscription dans le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation de l'obligation de rechercher les possibilités d'infiltration des eaux de pluie dans toute opération d'aménagement.

➤ La loi sur le bruit du 31 décembre 1992

La loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit définit dans son article 13, des devoirs nouveaux pour tous les aménageurs et constructeurs dans le domaine de la lutte contre le bruit généré par les infrastructures terrestres (infrastructures appelées à supporter en 2015 plus de 5000 véhicules par jour).

L'arrêté préfectoral n°980/4669 du 23 novembre 1998 classe les infrastructures routières en 5 catégories suivant le niveau des nuisances sonores qu'elles dégagent. L'article 3 de cet arrêté stipule que « les bâtiments à construire dans le secteur affecté par le bruit (...) doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément aux décrets 95.20 et 95.21 du 9 janvier 1995 ».

Ces dispositions sont applicables sur la commune au voisinage des RD 51 (section Allonnes-Spay), 323 et 326 dans une bande de 100m de part et d'autre (catégorie 3) et au voisinage de la RD 51 dans le bourg (catégorie 4 : 30 m).

Ces périmètres sont reportés sur un plan dans les annexes sanitaires du PLU (document n°6).

➤ La loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil des Gens du voyage

Un schéma départemental des Gens du voyage a été approuvé le 11 juillet 2003 et entré en vigueur le 29 septembre 2003.

Un terrain d'accueil a été réalisé sur la commune de Roëzé, conformément aux orientations du schéma.

➤ La loi sur l'archéologie préventive du 1er août 2003 et le code du patrimoine

Les entités archéologiques sont concernées par les dispositions du code du patrimoine :

« Tous travaux situés à l'intérieur des zonages feront l'objet d'une saisine du Préfet de Région, Service Régional de l'Archéologie.

Le Préfet de Région - Service Régional de l'Archéologie – sera saisi systématiquement au titre de l'article 1, alinéa 2 à 6 du décret 2002-90, pour les créations de ZAC, les opérations de lotissements, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 442-3-1 du code de l'urbanisme, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact au titre de l'article L.122-1 du code de l'environnement, ainsi que les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application de l'article 9 de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques.

Lorsque par la suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, ruines, (...) ou plus généralement des objets pouvant intéresser le préhistoire, l'histoire, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au Maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles des Pays de la Loire.

La loi n°2003-707 du 1^{er} août modifiant la loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive a modifié certains aspects financiers concernant la prise en compte du patrimoine archéologique dans le cadre de l'aménagement du territoire. Ainsi, l'article 9-1 de cette même loi institue une redevance d'archéologie préventive due par les personnes publiques ou privées projetant d'exécuter, sur un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 3000 m², des travaux affectant le sous-sol qui sont soumis à une autorisation ou une déclaration préalable en application du code de l'urbanisme, ou donne lieu à une étude d'impact en application du code de l'environnement ou, dans les cas des autres types d'affouillement, qui sont soumis à déclaration administrative préalable selon les modalités fixées par décret en Conseil d'Etat.

Le non-respect de ces textes est notamment sanctionné par l'article 322-2 du Code Pénal, qui prévoit une punition de 7 500 € d'amende, lorsque le bien détruit, dégradé ou détérioré est « un immeuble ou un objet mobilier classé ou inscrit, une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain contenant des vestiges archéologiques ou un objet habituellement conservé ou déposé dans des musées, bibliothèques ou archives appartenant à une personne publique, chargée d'un service public ou reconnue d'utilité publique ». L'infraction est également constituée si son auteur est le propriétaire du bien détruit, dégradé ou détérioré.

Enfin, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux peuvent déposer une demande pour obtenir les autorisations requises par les lois et règlements ou avant d'engager toute autre procédure, saisir le préfet de région afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques. »

Service responsable : Service Régional de l'Archéologie,
1 rue Stanislas Baudry
44000 NANTES
Secrétariat : 02.40.14.23.30

5 entités sont répertoriées sur le territoire communal, dont 1 localisée dans le centre bourg. Le règlement du PLU précise les règles en vigueur pour tout projet envisagé sur les secteurs concernés.

➤ La loi sur la modernisation de l'agriculture et de la Pêche (LMAP) du 13 juillet 2010

Sur le plan des documents d'urbanisme, cette loi vise à limiter les consommations d'espaces agricoles pour garantir la préservation des ressources et des outils de travail de l'agriculture. Cette loi crée une Commission Départementale de Consommation des Espaces Agricoles (CDCEA) qui est amenée à formuler un avis sur les projets de documents d'urbanisme.

La commune de Spay n'étant pas couverte par un SCoT approuvé, le projet de PLU devra être soumis à consultation de la CDCEA, en application de l'article L.123-6 du code de l'urbanisme.

B. Servitudes d'utilité publique

Pour les effets juridiques liés à ces servitudes, se reporter au document n°5 : servitudes d'utilité publique.

Servitudes	Objet	Effets et prise en compte dans le PLU
Servitude EL7	Servitudes d'alignement	RD 51 et RD 212 dans le centre bourg de Spay
Servitude PM1	Servitudes relatives au Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Sarthe	Les dispositions du PPRI Sarthe Aval s'appliquent en supplément du règlement du PLU sur les zones concernées. Le règlement du PPRI est annexé au PLU (document n°5)
Servitude EL3	Servitudes de halage et de marchepied	Libre passage le long de la Sarthe.
Servitude I3	Servitudes relatives aux transports et à la distribution de gaz	Cette canalisation de gaz traverse la commune du nord au sud, le long de la RD 323. Le règlement du PLU exige la consultation du service gestionnaire pour tout projet à leur voisinage. Des zones de dangers sont associées à ces ouvrages.
Servitude I4	Servitudes relatives aux transports d'énergie électrique	Plusieurs lignes électriques traversent le territoire : - La ligne 2x90Kv Arnage – Spay - La ligne 2x 90 Kv Arnage Plumasserie et Arnage Plumasserie Benardière Renault - La ligne 90 kV Arnage - Allonnes La servitude implique notamment une obligation de libre passage pour leur entretien.
Servitude PT3	Servitudes relatives aux communications téléphoniques	Elle porte sur le passage d'un câble de fibre optique.
Servitude T5	Servitudes aéronautiques	Des hauteurs maximum sont fixées pour les constructions.

C. Traduction des orientations du PADD et justification des choix

➔ Mettre en œuvre une politique de développement équilibrée du territoire

Mettre en valeur le cadre de vie

Ces orientations se traduisent au PLU par :

- La mise en valeur paysagère et touristique du Val de Sarthe : inscription en zone NP de la partie Est du territoire, réservation d'un emplacement pour un chemin le long de la Sarthe.
- Inscription en zone NL de loisirs et tourisme d'équipements de loisirs : Le Houssay, Spaycific Zoo et « plan d'eau Soremaine »
- Définition d'un périmètre d'exploitation pour les carrières, de façon à opérer un regroupement des plans d'eau.
- Définition de principes d'aménagement de l'entrée nord du bourg, de façon à améliorer l'image de la commune
- Identification et protection des espaces verts du bourg en tant qu'éléments participant à la qualité du cadre de vie
- Définition aux orientations d'aménagement de principe de composition des espaces publics dans les nouvelles opérations de façon à soigner la qualité du cadre de vie
- Protection des éléments arborés dans les secteurs de hameaux (Vigneaux, Prélondon, Bordage) pour préserver le caractère résidentiel et boisé de ces secteurs
- Protection des éléments de patrimoine bâti intéressants et représentatif de l'identité architecturale locale
- Protection des haies et boisements autour du bourg et en campagne pour préserver le caractère bocager du territoire et maintenir un cadre paysager de qualité autour du bourg.

Maintenir un bon niveau d'équipements

Ces orientations se traduisent au PLU par :

- La préservation d'un large espace public ouvert au centre des écoles, lieu fédérateur dans le village, abrité des circulations automobiles.
- Réservation d'un emplacement pour un équipement public proche de l'ancienne cantine, en plein cœur du bourg.
- Définition dans le hameau du Bordage d'emplacements réservés destinés à améliorer la sécurité des circulations par élargissement des voies et aménagements des principaux carrefours.

Un développement urbain recentré qui limite les déplacements automobiles

Ces orientations se traduisent au PLU par :

- Des principes développés aux orientations d'aménagement et de programmation qui visent à donner plus de place aux piétons dans les espaces urbains, à regrouper le stationnement dans les quartiers d'habitation, à développer les chemins piétons et cycles
- Une recherche de possibilité d'accueil de logements proches du centre bourg pour bénéficier de la proximité des commerces et services et limiter l'étalement urbain

- La limitation des possibilités de construction dans les hameaux en n'autorisant que le comblement de « dents creuses » le long des voies existantes et en interdisant tout étalement supplémentaire des espaces urbanisés.

Prendre en compte les risques et nuisances

Ces orientations se traduisent au PLU par :

- Le report des zones inondables définies au PPRI et l'absence de possibilités de développement dans le PLU sur ces secteurs
- Le signallement de risques moins importants, qui ne génèrent pas d'inconstructibilité mais qui nécessitent la prise de précautions : mouvements de terrains liés aux argiles, zones de nappe haute, proximité d'une conduite de gaz, sites susceptibles d'avoir été pollués,... Le règlement précise chaque fois les précautions à prendre de la part des porteurs de projet
- La prise en compte du risque de nuisances lié à la RD 323 dans l'OAP portant sur le secteur des Noës : recul de 75 m minimum pour toute construction par rapport à l'axe de la route, obligation d'aménager un espace tampon entre la RD 323 et les habitations, constitués de bandes plantées, équipements de sports, chemins piétons,...
- Le classement en zone agricole (A) des terrains situés rue de la Vaudelle, contre les entrepôts logistiques, en raison des fortes nuisances sonores générées par le trafic poids lourds autour des entrepôts.
- Le classement en zone NP de terrains non bâtis situés rue d'Allonnes à l'Est de la ZA de la Vêquerie, compte tenu de la présence de remblais, dont la nature reste inconnue, mais présentant un risque de pollution.
- Le classement en zone NP inconstructible de secteurs auparavant inscrits en zone AU économique au nord du bourg. Ces terrains ont été écartés en raison de l'instabilité des sols. Il s'agit de terrains remblayés suite à l'exploitation de matériaux du sous sol.

Créer les conditions d'un renouvellement de population régulier et équilibré

Ces orientations se traduisent au PLU par :

- La définition de projections démographiques destinées à ralentir le rythme de construction enregistré au cours des années 2000, et favoriser l'intégration progressive des nouveaux habitants.
- Calcul du nombre de logements à accueillir au regard de la capacité d'accueil de la commune. Inscription des terrains en zones 1AU et 2AU pour étaler dans le temps les opérations de construction de logements.
- Définition de l'enveloppe des zones à urbaniser en correspondance avec les besoins en logements établis.
- Définition de terrains réservés pour des opérations de logement présentant une mixité sociale ou à destination de personnes âgées, et situées proche du centre bourg (ER n°17 et 18)
- Précision aux OAP sur les programmes de logements à réaliser de façon à atteindre les objectifs de mixité sociale (part minimale de logements aidés).
- Recours à des logements et terrains à bâtir de plus petite taille pour répondre aux objectifs d'accueil de mixité sociale, de renouvellement de la population et d'économie d'espace. Traduction de cette orientation dans les OAP.

Projections démographiques (établies sur la période 2012-2024) :

Données 1999 :

2300 habitants
2,94 personnes / ménage
773 résidences principales

Données 2012 :

2879 habitants
2,62 personnes / ménage
1099 résidences principales

Progression sur la période 1999 – 2012 :

+328 logements (25 / an en moyenne)

Calcul du point mort

Le calcul de point mort consiste à évaluer le nombre de logements nécessaires pour absorber la décohabitation des ménages, à population constante. Les projections, basées sur celles de l'INSEE, prévoient une baisse moyenne du nombre de personnes par ménage d'environ 0,1 point/an d'ici 2030. Soit une moyenne de 2,5 personnes par ménage à prévoir en 2024.

Si on maintenait la population au même niveau d'ici 2024 : 2879 habitants, et 2,5 personnes / ménage :

$2879 / 2,5 = 1152$ résidences principales

Soit + 53 logements nécessaires pour maintenir la population au niveau de 2012.

L'objectif de production affiché est de 12 à 14 logements neufs / an en moyenne au maximum = 144 à 168 logements sur la période 2012-2024.

La production de logement nécessaire au maintien de la population correspond ainsi à environ 1/3 de la production projetée pour la période 2012-2024. Seuls 91 à 115 logements participeront ainsi directement à la croissance démographique.

Projection 2024 :

3107 à 3167 habitants
2,50 personnes / ménage
1243 à 1267 résidences principales

Poursuivre le développement économique

Ces orientations se traduisent au PLU par :

- La réservation d'une zone 1AUZ destinée à l'accueil d'activités artisanales et tertiaires. Cette zone est destinée à accueillir un projet communautaire, visant à développer l'emploi sur le territoire.
- Les secteurs accueillant déjà des activités économiques sont identifiés comme tel (zones UZ) : le règlement y autorise la poursuite de l'accueil d'entreprises et le développement de celles actuellement installées. Les zones UZ du bourg sont indicées « a » (artisanat) pour éviter l'implantation de nouvelles grosses unités proches d'habitations, susceptibles d'engendrer des nuisances.
- Les activités agricoles sont soutenues par le maintien, autant que possible, des terres agricoles en zone A. La zone A reste réservée pour les seuls usages agricoles.
- Les activités touristiques peuvent se développer grâce aux dispositions du règlement qui autorise l'accueil touristique dans des bâtiments de qualité patrimoniale. Le développement d'activités de loisirs est plus particulièrement envisagé au Houssay, au Spaycific Zoo et autour du « plan d'eau Soremaine ».

Développer les communications électroniques :

Ces orientations se traduisent au PLU par :

- La rédaction de l'article 16 exigeant la réservation de fourreaux pour les réseaux de communications électroniques dans tout nouvel aménagement.

➤ Engager une politique de préservation de l'environnement et des ressources

Un développement qui préserve les ressources du territoire et limite les impacts sur l'environnement

Ces orientations se traduisent au PLU par :

- L'inscription en zone NP inconstructible des secteurs naturels sensibles : partie est du territoire autour des plans d'eau, plans d'eau de la partie Ouest du territoire, espace naturel autour de la station d'épuration, principales zones humides.
- Protection souple et ciblée des éléments constitutifs des trames vertes et bleues : boisements et haies, notamment celles situées le long des cours d'eau.
- Intégration de règles limitant l'imperméabilisation dans les opérations d'aménagement.
- Définition de principes aux OAP destinés à limiter le recours systématique à l'automobile, permettre la collecte des déchets sur des points collectifs pour éviter l'allongement des circuits de collecte. Intégration aux OAP de principes visant les économies d'énergie, la conception bioclimatique des logements. Ces objectifs s'appliquent sur l'ensemble du territoire communal.
- La protection des zones humides se traduit par un inventaire complété au niveau local et traduit dans le règlement par une protection au titre des dispositions de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme (le règlement reprend les dispositions des SDAGE et renvoie au code de l'environnement), et l'inscription des grands ensembles humides en zone naturelle.

Veiller à une bonne cohabitation entre les activités agricoles et les activités des habitants de la commune

Ces orientations se traduisent au PLU par :

- La définition d'une large zone A réservée aux seules activités agricoles
- La protection d'éléments de paysage en transition entre secteurs urbains et secteurs agricoles pour créer un effet tampon.

Remettre en valeur les paysages des zones de carrières et préserver leur valeur écologique

Ces orientations se traduisent au PLU par :

- L'inscription de l'ensemble de cette zone en secteur NP totalement inconstructible
- La limitation des possibilités d'extension des carrières aux terrains situés route des Aulnays, assortie de la condition de regrouper les plans d'eau.

Préserver la qualité du patrimoine :

Ces orientations se traduisent au PLU par :

- La protection des itinéraires de randonnée existants et la création d'emplacements réservés pour poursuivre des itinéraires de promenade.
- L'interdiction du stationnement des caravanes, excepté sur les zones NL (loisirs), pour des objectifs de préservation de la qualité des paysages naturels et urbains. Une tolérance est cependant admise pour le stationnement d'une caravane sur le terrain bâti de son propriétaire.
- La rédaction d'un règlement portant sur l'aspect extérieur des constructions (article 11), plus précis dans les secteurs les plus sensibles (centre bourg et bâti rural traditionnel), et plus souple dans les secteurs de zones d'activités et d'habitat récent.
- La formalisation d'OAP qui comprennent un volet d'intégration paysagère et urbanistique.

D. Portée opposable des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) se décomposent en deux grandes parties :

- Partie 1 : les principes communs applicables sur l'ensemble du territoire : OAP thématiques
- Partie 2 : les OAP sectorisées (zones AU et zones U présentant un potentiel de densification)

Les principes et objectifs définis dans chacune de ces deux parties sont opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme.

Les OAP sectorisées définissent des principes de plusieurs natures :

- Des principes de composition urbaine : tracé de voie, chemins, alignements bâtis, espaces verts, perspectives,...
- Des principes de programmation : type de logements, nombre de logements à envisager, équipements à prévoir,...
- Des principes de phasage : ordre d'aménagement des zones, échéancier.

Ces principes ont une valeur opposable, c'est-à-dire que le respect des dispositions qui y sont développées constitue une condition pour l'obtention de l'autorisation d'urbanisme.

On parle ici de principes et non de règles. Il est préférable, pour une bonne compréhension du projet, de s'adresser préalablement aux services compétents pour étudier la compatibilité du projet avec les principes définis dans les OAP (service instructeur des demandes d'autorisation d'urbanisme).

Pour plus de clarté, les modalités d'application des principes développés aux OAP sont détaillées en deux catégories :

- Les prescriptions
- Les recommandations

Le nombre de logements indiqué sur les schémas constitue une enveloppe générale définie de façon à assurer un emploi optimal du foncier en milieu urbain. Il ne s'agit pas ici de refuser un projet parce qu'il n'atteint pas (ou dépasse) exactement le nombre de logements indiqués, ou qu'il ne localise pas certains éléments exactement à l'endroit prévu.

Mais il s'agit plutôt de veiller à ce que les projets s'inscrivent dans le cadre urbanistique défini par les OAP et qui ont été guidés par des considérations d'intérêt général.

E. Traduction réglementaire : les zones du PLU

➡ Zones urbaines

➤ Zone UA : Centre bourg

La zone UA comprend le centre ancien du bourg de Spay, autour de la place de l'église et du carrefour RD51/RD212. Elle se caractérise par un bâti implanté principalement à l'alignement des voies.

Le règlement de la zone UA offre des possibilités de densification et autorise l'installation de tous types de constructions compatible avec la proximité d'habitations. L'objectif est de favoriser une bonne mixité des fonctions habitat, activités, commerces, équipements.

Le règlement impose l'implantation des constructions principales à l'alignement des voies pour préserver le caractère du centre ancien. Dans le même esprit, les règles architecturales, et notamment celles portant sur les réhabilitations du bâti sont plus précises que dans les autres secteurs.

Toutefois, chaque fois que des principes d'architecture bioclimatique l'exigent, et qu'ils sont suffisamment justifiés, des règles autres peuvent être applicables. Cette disposition particulière est également valable à l'article 11 exposant les règles d'aspect extérieur des constructions.

Compte tenu du caractère de centre bourg de la zone, les hauteurs admises sont supérieures à celles autorisées dans les autres zones.

L'obligation du permis de démolir pour toute construction s'applique en zone UA compte tenu de la présence de nombreuses constructions anciennes caractéristiques.

➤ Zone UB : Habitat récent

La zone UB correspond aux secteurs d'habitat plus récents, aménagés dans le cadre d'opérations d'ensemble de type lotissement.

Le règlement de la zone y est plus souple, tant du point de vue des règles d'implantation du bâti que de l'aspect extérieur des constructions, compte tenu de la moindre valeur historique et identitaire de ces secteurs.

Comme en zone UA, le règlement ouvre des possibilités d'implantation différentes lorsque cela apparaît justifié par une démarche environnementale clairement explicitée et globale : isolation par l'extérieur, implantation en recul d'une ombre portée d'un bâtiment voisin, positionnement d'ouvertures au sud,...

Dans le même objectif, des dispositions de l'article 11 du règlement peuvent ne pas s'appliquer si une démarche architecturale et/ou environnementale est clairement justifiée : matériaux performants énergétiquement, projet d'architecture contemporaine, toiture végétale,...

Le règlement permet une densification progressive du tissu urbain, en assouplissant les règles de reculs obligatoires imposées auparavant.

L'application de règles différentes, prenant en compte une démarche environnementale, ne doit se faire que dans le cas d'un projet global prenant en compte un ensemble de paramètres environnementaux et énergétiques. La démarche doit être globale et cohérente dans son ensemble.

Cette ouverture du règlement à la qualité architecturale et environnementale ne doit pas être utilisée comme un prétexte pour déroger aux règles générales. Le positionnement d'une simple ouverture au sud, isolée, par exemple, sans démarche environnementale globale et cohérente, ne peut à lui seul justifier l'application de règles différentes.

➤ **Zone UC : Secteurs résidentiels en périphérie**

La zone UC comporte principalement des habitations construites sur de grandes parcelles, sans opération d'ensemble de type lotissement. Chaque terrain bâti dispose le plus souvent de son propre accès individuel sur des voies publiques préexistantes. L'urbanisation s'est développée progressivement sur ces secteurs faiblement équipés en voies et réseaux publics et pour la plupart non desservis par l'assainissement collectif.

Un secteur UCnc (non collectif) est défini sur les secteurs non desservis par le réseau public d'assainissement : Les Vigneaux, Le Bordage-Les Brosses, Prélandon et l'extrémité de la route de Fillé.

Le règlement vise à autoriser un remplissage des espaces non bâtis situés à l'intérieur de ces secteurs résidentiels et le long des voies existantes. Ce remplissage pourra s'opérer par détachement de terrains non bâtis.

Afin d'accompagner cette densification progressive, des emplacements sont réservés pour améliorer la circulation et sécuriser les carrefours (n°16). D'autres emplacements ont vocation à améliorer les circulations piétonnes et cycles entre les hameaux et le bourg (n°10, n°14).

Les deux parties centrales du secteur du Bordage ont cependant été classées en zone agricole (A) compte tenu de la capacité d'accueil limitée du hameau et de la superficie de ces enveloppes foncières (1,5 ha et 2 ha), qui ne peuvent être assimilées à de la densification par comblement de dents creuses, mais plutôt à une extension de l'urbanisation.

Par ailleurs, l'emprise au sol maximum des constructions a été limitée à 15% de la superficie des terrains dans la zone UCnc et 30% dans la zone UC, alors qu'elle était de 5% dans l'ancien PLU, de façon à offrir plus de possibilités pour l'évolution des constructions existantes.

Par ailleurs, le règlement UC n'autorise pas l'installation de nouvelles activités économiques, compte tenu du caractère résidentiel dominant.

➤ **Zone UZ : activités économiques**

La zone UZ intègre les zones d'activités industrielles ou artisanales actuellement urbanisées.

Sont inscrits en UZi les zones industrielles : La Rouvelière, LTR et les entrepôts logistiques du Gényetay.

Sont inscrits en zone artisanale et tertiaire les zones de la route des Aulnays, la Vêquerie et la partie nord du Gényetay.

Le règlement y autorise la poursuite de l'accueil d'entreprises, et les installations qui y sont liées, mais pas la construction d'habitations dissociées de l'entreprise, pour éviter des reventes dissociées habitation/atelier. Et donc de retrouver une habitation au milieu d'une zone d'activités, soumise à de multiples nuisances.

Le règlement fixe des obligations de reculs pour des questions de sécurité et de nuisances, mais laisse suffisamment de souplesse pour encourager une densification de ces zones.

Des règles précisent également des aménagements paysagers à prévoir pour soigner la qualité des espaces dans ces secteurs.

➡ Zones à urbaniser

L'aménagement des zones AU devra respecter les objectifs et principes définis dans le document orientations d'aménagement et de programmation de façon à assurer une cohérence globale du bourg et des zones d'activités. La programmation de logement indiquée dans ce même document devra également être respectée.

➤ **Zone 1AU : secteur à urbaniser à vocation d'habitat, ouverture immédiate**

Cette zone correspond aux secteurs réservés pour accueillir un développement d'une urbanisation à dominante habitat. Les activités de proximité y sont également admises dans la mesure où elles n'apportent pas de nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations (artisans, commerces, services). Le règlement de la zone 1AU est pour le reste identique à celui de la zone UB.

Elle comprend un secteur 1AUZ sur le secteur des Noës, où sont admises les activités artisanales et tertiaires. Ce secteur particulier correspond à l'entrée de bourg nord de Spay, à valoriser d'un point de vue paysager. Un projet communautaire est en cours d'élaboration, il vise l'accueil d'activités artisanales et tertiaires mais intégrées dans le tissu urbain du bourg.

La gestion de la proximité entre habitat et activités est traitée par la matérialisation d'un axe nord sud paysagé séparant la zone 1AUZ et la zone 2AU des Noës, et supportant les aménagements de régulation des eaux pluviales (bassins).

➤ **Zone 2AU : secteur à urbaniser à vocation d'habitat, ouverture ultérieure**

Cette zone ne sera ouverte à l'urbanisation que lorsque la commune en jugera le moment opportun, au regard de ses capacités d'accueil (équipements,...) et de ses besoins en renouvellement de population, et conformément à l'échéancier exposé dans le document OAP.

Les OAP précisent les principes d'organisation des zones AU. Ces principes permettent d'évaluer la partie réellement exploitable pour la construction, compte tenu de la présence de multiples contraintes : zones humides, proximité d'entrepôts, proximité de la RD 323.

➡ Zone agricole : A

La zone agricole est exclusivement réservée au développement des activités agricoles. Elle autorise la construction de bâtiments d'activités et des habitations jugées nécessaires aux exploitations.

Concernant l'évolution des constructions existantes, le règlement offre des possibilités de transformation de bâtiments en gîtes ou habitations uniquement dans le cadre d'une valorisation d'un patrimoine bâti d'intérêt architectural. Ce qui doit permettre d'offrir une seconde vie à des bâtiments d'intérêt mais en limitant les risques de mitage proche d'activités agricoles.

Le règlement de la zone A dresse ainsi une série de conditions destinées à limiter le nombre d'habitations qui pourraient se créer en secteur agricole.

Elle comprend des habitations non agricoles situées en secteur à dominante agricole.

Le règlement prévoit des possibilités d'évolution limitée des constructions existantes (extensions, transformations) et à condition qu'elles ne génèrent pas de contraintes supplémentaires pour les activités agricoles.

Pour ne pas augmenter la pression sur les activités agricoles, la création de nouveaux logements est limitée à 1 logement par construction à condition que le projet s'inscrive dans le cadre d'une valorisation d'un patrimoine bâti de qualité.

Les possibilités de constructions / extensions admises sont très limitées et ne sauraient être qualifiées de mitage : extension des habitations limitée, annexes limitées en surface.

Démarche réalisée dans le cadre du travail de révision du PLU :

La problématique agricole, centrale dans les documents d'urbanisme, a été abordée à travers un travail préalable de diagnostic de la situation actuelle des exploitations. Une enquête a été diffusée auprès des exploitants agricoles, permettant de préciser la localisation des sièges d'exploitation, la nature des productions l'usage des bâtiments, et de renseigner les évolutions attendues des sièges d'exploitation.

Une concertation a été menée avec la profession agricole (chambre d'agriculture et agriculteurs exploitant sur la commune), traduite par :

- *deux réunions de travail sur les questions agricoles générales : une première en phase diagnostic, et une seconde en phase d'élaboration des pièces réglementaires.*
- *deux réunions de travail sur l'inventaire des zones humides et des haies*

La concertation agricole a porté à la fois sur :

- *Le découpage des zones N et A pour tenir compte de la présence de bâtiments agricoles*
- *L'établissement du règlement d'urbanisme de la zone A*
- *Le relevé des éléments de paysage constitutifs de la trame verte (haies et bois), des zones humides et les règles applicables*

➡ Zones naturelles : N

La zone naturelle a pour objectif de préserver les espaces naturels sensibles en limitant les possibilités de constructions. Elle comprend plusieurs secteurs où s'appliquent des règles particulières.

➤ Secteur NP : naturel protégé

Elle correspond aux grands espaces naturels des plans d'eau de la boucle de la Sarthe et des plans d'eau en partie Ouest du territoire.

Elle a vocation à assurer une protection des milieux naturels : le règlement y interdit toute nouvelle construction. Seules y sont admises les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les installations de production d'énergie renouvelable (hors champs photovoltaïques au sol), les constructions nécessaires pour l'exploitation forestière, les affouillements et exhaussements du sol, l'évolution mesurée des habitations existantes et la constructions d'annexes proches des habitations.

Elle comprend un secteur indicé « c » où les activités de carrières sont admises.

➤ **Secteur NL : naturel de loisirs et tourisme**

Ce secteur correspond à la base de loisirs communale du Houssay, au Spaycific zoo et au « plan d'eau Soremaine ».

Les installations ouvertes au public, destinées aux loisirs ou au tourisme sont admises dans ces zones. Le stationnement de caravanes et les habitations légères de loisirs sont également admises dans le respect de la réglementation portant sur les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs.

F. Autres dispositions

➡ Emplacements réservés

Les emplacements réservés sont définis en application des articles L.123-1-5-8 et L.123-2-b° du code de l'urbanisme.

Au titre de l'article L.123-1-5-8 du code de l'urbanisme :

Ils indiquent la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

N° de la réserve	Désignation	Bénéficiaire	Superficie approximative (m²)
1	Aménagement d'une liaison piétonne	Commune	86 m²
2	Aménagement d'une voie d'accès et liaison piétonne	Commune	2 335 m²
3	Aménagement d'une liaison cyclable	Commune	8 626 m²
4	Aménagement d'une liaison piétonne	Commune	15 375 m²
5	Aménagement d'une liaison piétonne	Commune	440 m²
6	Aménagement d'une liaison piétonne	Commune	515 m²
7	Aménagement d'une liaison piétonne	Commune	2 242 m²
8	Aménagement d'une liaison cyclable	Commune	3 344 m²
9	Aménagement d'une liaison piétonne	Commune	3 796 m²
10	Aménagement d'une liaison piétonne	Commune	1 949 m²
11	Aménagement d'une liaison piétonne	Commune	135 m²
12	Equipement public ou projet à vocation d'intérêt collectif	Commune	1 558 m²
13	Aménagement d'un accès automobile	Commune	804 m²
14	Aménagement d'une liaison cyclable	Commune	3 955 m²
15	Aménagement d'un espace de manœuvre et de stationnement face au cimetière	Commune	944 m²
16	Elargissement du chemin du Bordage et sécurisation de la sortie sur la RD 212	Commune	1 993 m²

Au titre de l'article L.123-2-b du code de l'urbanisme :

Ces emplacements sont réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements définis dans le tableau.

17	Réalisation d'un minimum de 8 de logements dans un objectif de mixité sociale. Diversité des types de logements à proposer. Diversité en taille (T2, T3, T4, ...) et/ou en mode d'occupation (locatif, accession)	Commune	4 371 m ²
18	Réalisation d'un minimum de 2 logements à destination de personnes âgées.	Commune	799 m ²

Si votre terrain est touché par un emplacement réservé, repérez le n° de référence de cette réserve et reportez-vous au tableau ci-dessus. Celui-ci indique l'opération projetée sur la réserve et la collectivité qui en a demandé l'inscription au PLU.

Le propriétaire d'un terrain concerné par un emplacement réservé bénéficie d'un droit de délaissement dans les conditions prévues aux articles L. 123-17 et L.203-1 et suivants du code de l'urbanisme.

➞ **Éléments de patrimoine et de paysage à protéger**

La destruction totale ou partielle d'éléments de patrimoine ou de paysage protégés au titre des dispositions de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme est soumise à permis de démolir ou déclaration préalable.

Ce type de protection autorise une gestion plus souple des éléments de paysage qui peuvent évoluer dans le temps. Le principe de protection est de préserver l'entité dans sa globalité, mais en autorisant des modifications qui ne compromettent pas la préservation de l'élément dans ses grandes caractéristiques. On autorisera ainsi des interventions qui ne compromettent pas la préservation de l'élément, ou qui prévoient une compensation satisfaisante sur les plans environnementaux et paysagers.

Les haies sont protégées suivant deux niveaux :

- Un niveau de protection élevé pour les haies situées aux pourtours du bourg : seules les interventions ponctuelles sur ces haies sont admises.
- Un niveau de protection souple pour les haies situées en secteur agricole où le règlement permet des destructions complètes moyennant une compensation à valeur écologique équivalente.

Certains éléments de patrimoine sont également repérés. L'article 11 du règlement, portant sur l'aspect extérieur des constructions, précise un certain nombre de prescriptions spécifiques à ces éléments de patrimoine. L'objectif est de porter une attention particulière aux interventions sur ces éléments qui forment une part de l'identité locale.

Protection des haies au titre des dispositions de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme : guide pour la compensation :

Le règlement prévoit que la suppression des haies protégées de façon souple, relevées en vert au règlement graphique, soit compensée « à valeur environnementale équivalente ».

Cette valeur environnementale doit être appréciée en fonction de différents critères :

- Les rôles anti-érosif et agronomique :
La haie supprimée peut avoir pour effet d'accélérer le ruissellement et l'érosion des sols au cours d'épisodes pluvieux. La haie ne jouant plus le rôle de barrière naturelle, les eaux entraînent les particules du sol. Pour compenser ce rôle anti-érosif, les replantations devront se positionner en rupture de pente, parallèlement aux courbes de niveaux. Pour retenir de façon optimale les eaux, on reconstituera le talus associé à la haie.
Les haies situées en bordure des cours d'eau permettent également d'assurer un rôle anti érosif important en limitant la vitesse d'écoulement des eaux. Des replantations le long des cours d'eau participent également aux fonctions biologiques (réservoir de biodiversité) et paysagères.
Certaines haies peuvent également jouer un rôle brise vent contre l'érosion éolienne des sols, et servir d'ombrage pour le bétail. Pour la compensation de ces haies, on recherchera une implantation en barrière contre vents froids, dominants au moment de la mise à nu des sols par labour.
Enfin, la haie abrite un certain nombre d'auxiliaires de cultures qui peuvent lutter naturellement contre certains parasites.
- Les rôles biologiques :
Par la diversité des essences et des strates (végétation basse, arbustive, arbres de haut jet), la haie constitue un biotope à part entière. L'utilisation d'essences variées et locales en replantation permettra de reconstituer cet habitat.
Les haies jouent également un rôle de corridor, mettant en relation des espaces naturels de plus grande importance (bois, zones humides). Dans ce cas, la replantation de haie doit rétablir ces connexions.
- Le rôle paysager :
Les haies, par leur positionnement en ligne de crête ou le long de chemins, assurent un rôle d'animation des paysages et participent à forger l'identité de la commune. Pour maintenir les qualités paysagères de la haie, on cherchera à positionner les haies sur des lignes de force du paysage : lignes de crêtes et le long de chemin de promenade principalement. On utilisera pour cela des essences à large développement (arbres de haut jet).

➡ Zones humides

Deux types d'inventaire des zones humides ont été menés sur le territoire communal :

- Un inventaire « participatif », sur la base des méthodologies préconisées par les SAGE Huisne et Sarthe Amont
Un groupe de travail a été mis en place par la commune, composé d'élus de la commission urbanisme et d'agriculteurs. Une première réunion de formation a été organisée, présentant la méthodologie de travail et les clés d'identification des zones humides. Dans le cadre de cette réunion, le groupe de travail, accompagné du BE s'est déplacé sur un terrain humide de la commune afin d'y repérer des essences floristiques caractéristiques des zones humides. Des outils méthodologiques ont été confiés au groupe d'études (planches photographiques des plantes hygrophiles, cartes du territoire), qui a procédé ensuite à un travail de terrain de relevé des zones humides.

La démarche visait à se baser sur la pré-localisation des zones humides réalisée par la DREAL en 2007, pour opérer à partir d'observations de terrain des vérifications et compléments.

La chargée d'études du BE a ensuite procédé à un examen des relevés produits par le groupe de travail, et réalisé des vérifications ponctuelles sur les sites où demeuraient des ambiguïtés.

Une restitution finale a ensuite été opérée lors d'une réunion de travail rassemblant les exploitants agricoles du territoire.

Ce travail d'inventaire des zones humides a été réalisé parallèlement au travail de relevé des haies bocagères.

- Un inventaire scientifique sur les zones pressenties pour l'urbanisation future

Cet inventaire, basé sur les critères définis à l'arrêté interministériel du 1er octobre 2009, modifiant celui du 24 juin 2008, a été réalisé par le BE Architour. Les principaux sites d'urbanisation future classés en 1AU (urbanisables immédiatement) ont été analysés. Le résultat des investigations a permis de délimiter plus finement les zones à urbaniser de façon à exclure les secteurs caractérisés humides.

Le document n°7 du PLU détaille cet inventaire.

➞ **Espaces boisés classés**

Les grands ensembles boisés sont inscrits en espaces boisés classés (EBC) pour assurer leur protection. Les défrichements y sont interdits et les coupes y sont soumises à déclaration préalable.

Sont inscrits en espaces boisés classés les bois qui présentent les superficies les plus importantes ou sont en connexion avec des espaces boisés importants situés sur les communes voisines (Guécélard au sud).

Les autres espaces boisés, de plus petite superficie, ont été inscrits en éléments de paysage protégés.

➞ **Itinéraires de randonnée à préserver**

Ils sont reportés aux plans de zonage et sont indiqués dans le règlement comme éléments à préserver.

➞ **Tracé de gazoduc**

Le règlement exige la consultation de GRT Gaz pour tout projet à proximité de l'ouvrage.

➞ **Sites susceptibles d'avoir été pollués**

Le PLU informe ici sur la présence de pollution potentielle sur la base de données non exhaustives (base de données BASIAS/ BASOL)

➞ **Liaison piétonne à prévoir**

Hameau des Vigneaux : la possibilité de réaliser ces liaisons doit être conservée par tout projet réalisé à proximité de son tracé.

G. Tableau de superficie des zones et évolutions par rapport au PLU précédent

	PLU précédent	PLU révisé	Evolution
Zones	Surface en ha	Surface en ha	Surface en ha
UA Centre bourg	17,77	11,88	-5,89
UB Habitat récent	42,04	92,76	+50,72
UC et UCnc Secteurs résidentiels	30,68	70,49	+39,81
UH Hameaux (ancien PLU)	70,89	-	-70,89
UZ1/ UZi Activités industrielles	90,86	92,77	+1,91
UZ2 / UZa Activités artisanales	27,86	16,76	-11,10
Total des zones U	280,01	284,66	-4,56
AUa / 1AU à urbaniser immédiatement / Habitat	31,88	2,66	-29,22
AU / 2AU à urbaniser ultérieurement / Habitat	3,95	5,79	-1,84
AUZ2 / 1AUZ à urbaniser immédiatement / Activités	47,64	7,67	-39,97
Total des zones AU	83,47	16,12	-67,35
A Agricole	616,70	702,75	+83,30
Total de la zone A	616,70	702,75	+86,05
NH Naturelle d'habitat diffus (ancien PLU)	39,23	-	-39,23
NL Naturelle de loisirs	100,97	61,03	-39,94
NP Naturelle protégée	315,93	357,44	+41,48
Total des zones N	441,73	418,47	-23,26
Total	1422	1422	-
Espaces boisés classés	68,23	60,1	-8,13
Eléments de paysage protégés	0,81	61,16	+60,35

La superficie des zones U reste relativement stable entre les deux documents PLU, mais cette stabilité cache en réalité des variations importantes au sein de la zone U. Si la zone UA opère un léger recul, c'est essentiellement du fait du basculement en zone UB du gymnase et des écoles.

La superficie UB a quant à elle plus que doublé, illustrant la forte urbanisation des années 2000 : les zones AUa du Domaine de la Chesnaie et de la route de Voivres participent en grande partie à cette augmentation (+22 ha). Une autre explication à cette augmentation de la zone UB est la disparition de l'ancienne zone UC du PLU au profit de 2 zones du PLU en projet : la zone UB (habitat récent) et la zone UC (hameaux).

Ce sont ainsi environ 15 ha qui basculent de l'ancienne zone UC vers la nouvelle zone UB.

Sur les hameaux, la superficie UH (hameaux) de l'ancien PLU se révèle identique à la superficie UC (hameaux) du nouveau PLU. Compte tenu du classement en UB du secteur de la Pierre en zone de hameau au nouveau PLU (alors qu'il était en secteur résidentiel UC à l'ancien PLU), on peut considérer que les surfaces constructibles dans les hameaux ont été réduites d'environ 10 ha.

La mesure de l'évolution des zones d'activités est plus aisée. Elles opèrent globalement un recul d'environ 10 ha, illustré par un resserrement sur la route des Aulnays (au profit de zones naturelles).

La superficie des zones à urbaniser est divisée par 4,8. Ce qui illustre l'effort important consenti par la collectivité pour resserrer les réserves foncières pour correspondre plus étroitement aux besoins réels. La diminution de plus de 30 ha de zones à urbaniser à vocation habitat permet de réaffecter des surfaces à la zone agricole principalement.

Une autre partie de cette baisse se traduit par l'abandon des réserves situées au nord du bourg, entre la RD 51 et la RD 323 en raison de sols très défavorables (remblaiements instables).

La superficie des zones agricoles enregistre une progression de plus de 80 ha, essentiellement de deux faits :

- La réduction des zones à urbaniser
- Le reclassement en zone A de l'espace situé entre le hameau des Vigneaux et le bourg (classé en NP à l'ancien PLU).

La superficie des zones naturelles enregistre une baisse d'environ 23 ha, correspondant au basculement en zone A de l'espace situé entre les Vigneaux et le bourg. A l'intérieur de la zone naturelle, on assiste à un recul important des zones de loisirs (NL), les plans d'eau privés de la partie ouest du territoire ayant été basculés en zone NP afin de mieux maîtriser l'évolution de ces sites et y éviter la prolifération de nouvelles constructions.

Seuls le Houssay, l'espace de loisirs proche de la STEP et le Zoo restent en zone NL. Alors que l'étang Soremaine est ajouté en zone NL.

Les espaces boisés classés enregistrent une légère réduction de leur superficie, mais largement compensée par l'inscription en éléments de paysage protégés de nombreux petits éléments boisés, espaces verts et haies bocagères.

H. Justification des objectifs de modération de la consommation d'espace

Pour limiter l'impact du développement urbain sur l'environnement, la superficie des zones à urbaniser est calculée au plus près des besoins estimés. Ces besoins ont été définis de façon à opérer un renouvellement démographique suffisant pour assurer la pérennité des équipements et services à la population proposés sur la commune, et maintenir une bonne qualité de vie.

Habitat

Projection 2024 :

3107 à 3167 habitants

2,50 personnes / ménage

1243 à 1267 résidences principales

Les projections établies pour l'habitat conduisent à un besoin de 144 à 168 logements à construire pour l'horizon 2024.

Suivant l'objectif retenu d'une **moyenne de 20 logements par hectare**, les besoins stricts en surface à réserver pour l'accueil de ces logements s'établissent à 8,4 ha. Ces 8,4 ha de besoins se retrouvent positionnés essentiellement en zone AU mais comprennent également des secteurs U présentant un potentiel de densification.

L'objectif établi dans cette répartition répond à la volonté de proposer une diversité de types de logements et une recherche d'optimisation du foncier par un parcellaire réduit en superficie.

Précisons ici que les surfaces inscrites en zone à urbaniser sont touchées par des contraintes de différente nature conduisant à réduire les possibilités de construire. Il s'agit principalement de la proximité de la RD 323 classée à grande circulation sur la zone 2AU Les Noës

Les OAP définies sur ce secteur précisent les modalités de prise en compte de cette contrainte. Le tableau suivant détaille ainsi les surfaces réellement aménageables au regard de la surface totale des zones à urbaniser.

Les possibilités d'accueil de nouveaux logements sont détaillées ici de manière exhaustive et théorique. Les conditions de libération des terrains, souvent aléatoires conduisent la commune à conserver une marge de manœuvre sur la capacité totale à offrir, soit 173 logements pour un besoin strict établi entre 144 et 168 logements.

La correspondance entre besoins en logements et capacités d'accueil générées reste toutefois relativement étroite.

Pour rappel, la consommation d'espace à vocation habitat mesurée sur la **période 2000-2010** s'élève à **31,6 ha pour 280 logements, soit 1129 m² par logement construit**. Sur la projection 2012-2024, cette consommation d'espace sera limitée à **8,43 ha pour 117 logements réalisés en extension urbaine, soit 720 m² par logement**. **En se basant sur la surface moyenne consommée par logement, l'effort opéré conduit ainsi à une diminution de 64% de la consommation d'espace par l'habitat.**

Traduction réglementaire au PLU (zonage)

Secteurs	Estimation des potentiels en logements
Secteurs urbains	
Centre bourg (UA et UB)	18
Lotissement route des Aulnays (UB)	9
Lotissement Mancelle d'habitations (UB)	22
Densification de lotissements (UB)	10
Les Vigneaux (UCnc)	5
Prélandon (UCnc)	8
La Pierre (UC et UCnc)	15
Les Brosses (UCnc)	20
Rue d'Allonnes (UB)	5
Total secteurs urbains	Environ 112 Dont 50% pourrait être mobilisé dans les 10 ans = 56
Secteurs en extension urbaine	
Zone 1AU Le Gué _ 2,66 ha	53
Zone 2AU Les Noës _ 5,79 ha (dont 3,2 ha aménageables en raison de la proximité de la RD 323)	64
Total secteurs en extension	Environ 117 Pour une densité minimale d'environ 20 logements / ha
Total	Environ 173

Total des zones 1AU « habitat » = 2,66 ha

Total des zones 2AU « habitat » = 5,79 ha dont 3,2 ha aménageables

Total AU = 8,45 ha dont 5,85 ha aménageables.

Economie

Le PLU réserve 7,67 ha sur la zone 1AUZ des Noës, dont 6,5 ha actuellement à usage agricole.

Sur la période 2000-2010 9,4 ha ont été consommés par les aménagements à destination d'activités économiques.

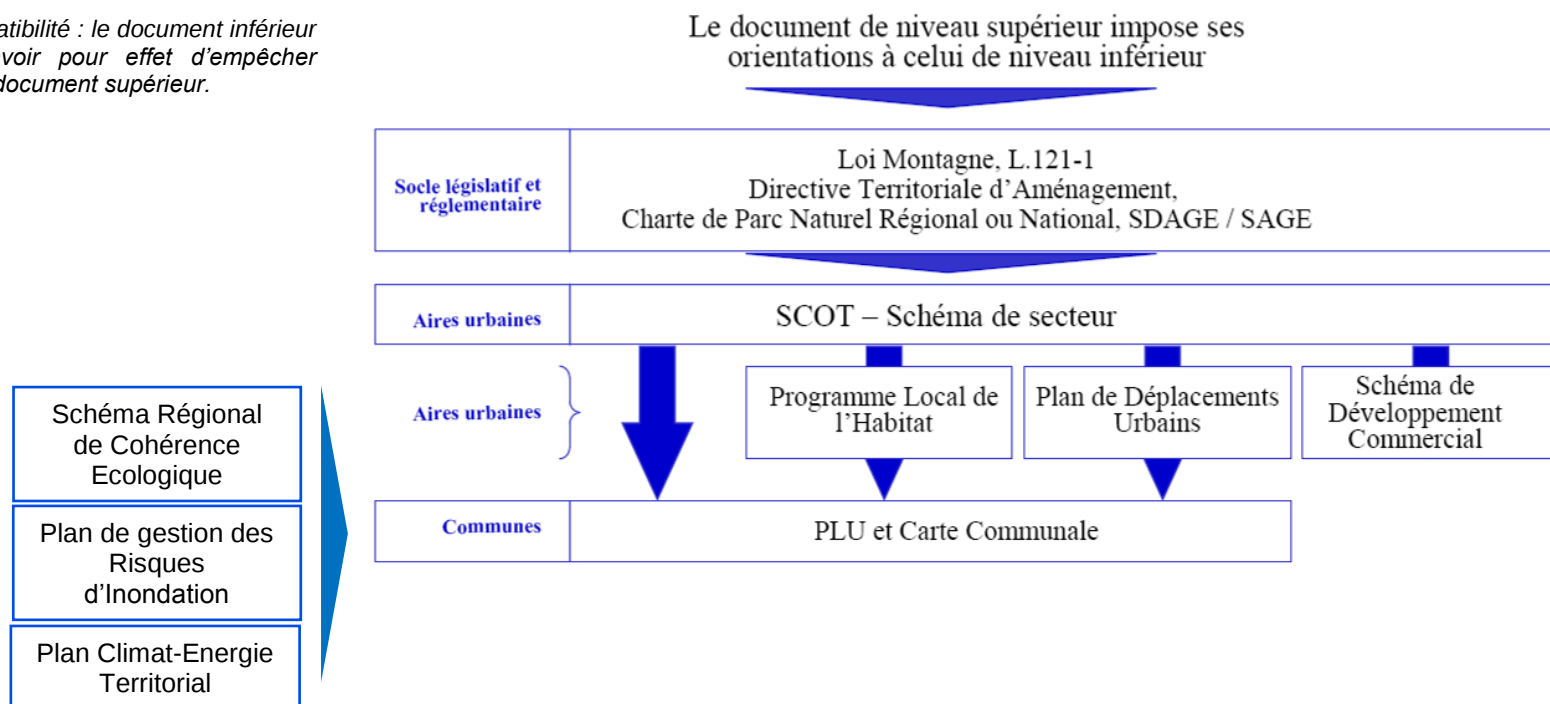
Le PLU opère donc une réduction de 30% de la consommation d'espace à vocation économique.

I. Compatibilité avec autres documents, schémas et projets supra communaux

Comme énoncé à l'article L 111-1-1 du Code de l'urbanisme, le PLU doit respecter un rapport hiérarchique avec les documents de portée supérieure :

« [...] Les plans locaux d'urbanisme, les cartes communales ou les documents en tenant lieu doivent être compatibles avec les orientations des **schémas de cohérence territoriale**, les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les **schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux**, ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les **schémas d'aménagement et de gestion des eaux**. Ils doivent prendre en compte les **schémas régionaux de cohérence écologique** et les **plans climat-énergie territoriaux** lorsqu'ils existent [...] »

Notion de compatibilité : le document inférieur ne doit pas avoir pour effet d'empêcher l'application du document supérieur.



Le PLU devra également être compatible avec le futur Plan de Gestion des Risques d'Inondation qui devrait être approuvé fin 2015.

➡ SCoT du Pays de la Vallée de la Sarthe / application des dispositions de l'article L.122-2 du code de l'urbanisme

La commune fait partie intégrante du Pays Vallée de la Sarthe sur lequel un périmètre de SCOT a été arrêté par le Préfet le 28 décembre 2011.

Le SCoT du Pays Vallée de la Sarthe est en cours d'élaboration, il n'y a donc pas encore matière à vérification de la compatibilité des dispositions du PLU de Spay avec celles du futur SCoT.

Conformément aux dispositions de l'article L.122-2 du code de l'urbanisme, l'établissement public en charge du SCoT dont le périmètre a été arrêté se prononce sur le projet de PLU de la commune.

« Dans les conditions précisées au présent article, dans les communes qui ne sont pas couvertes par un schéma de cohérence territoriale applicable, le plan local d'urbanisme ne peut être modifié ou révisé en vue d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser délimitée après le 1er juillet 2002 ou une zone naturelle.

Jusqu'au 31 décembre 2012, le premier alinéa s'applique dans les communes situées à moins de quinze kilomètres du rivage de la mer ou à moins de quinze kilomètres de la périphérie d'une agglomération de plus de 50 000 habitants au sens du recensement général de la population. A compter du 1er janvier 2013 et jusqu'au 31 décembre 2016, il s'applique dans les communes situées à moins de quinze kilomètres du rivage de la mer ou à moins de quinze kilomètres de la périphérie d'une agglomération de plus de 15 000 habitants au sens du recensement général de la population. A compter du 1er janvier 2017, il s'applique dans toutes les communes.

Dans les communes où s'applique le premier alinéa et à l'intérieur des zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation après l'entrée en vigueur de la [loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003](#) urbanisme et habitat, il ne peut être délivré d'autorisation d'exploitation commerciale en application de [l'article L. 752-1](#) du code de commerce ou l'autorisation prévue aux [articles L. 212-7 et L. 212-8](#) du code du cinéma et de l'image animée.

*Il peut être dérogé aux dispositions des trois alinéas précédents soit avec l'accord du préfet donné après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites et de la chambre d'agriculture, **soit, jusqu'au 31 décembre 2016, lorsque le périmètre d'un schéma de cohérence territoriale incluant la commune a été arrêté, avec l'accord de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4.** La dérogation ne peut être refusée que si les inconvénients éventuels de l'urbanisation envisagée pour les communes voisines, pour l'environnement ou pour les activités agricoles sont excessifs au regard de l'intérêt que représente pour la commune la modification ou la révision du plan. Lorsque le préfet statue sur une demande de dérogation aux dispositions du deuxième (1) alinéa du présent article, il vérifie en particulier que le projet d'équipement commercial envisagé ne risque pas de porter atteinte aux équilibres d'un schéma de cohérence territoriale dont le périmètre est limitrophe de la commune d'implantation du fait des flux de déplacements de personnes et de marchandises qu'il suscite.*

Le préfet peut, par arrêté motivé pris après avis de la commission de conciliation, constater l'existence d'une rupture géographique due à des circonstances naturelles, notamment au relief, et, en conséquence, exclure du champ d'application du présent article une ou plusieurs communes situées à moins de quinze kilomètres de la périphérie d'une agglomération de plus de 50 000 habitants jusqu'au 31 décembre 2012, ou de plus de 15 000 habitants du 1er janvier 2013 au 31 décembre 2016.

Pour l'application du présent article, les schémas d'aménagement régionaux prévus par la [loi n° 84-747 du 2 août 1984](#) relative aux compétences des régions de Guadeloupe, de Guyane, de Martinique et de la Réunion, le schéma directeur de la région d'Ile-de-France prévu par l'article [L. 141-1](#) et le plan d'aménagement et de développement durable de Corse prévu à [l'article L. 4424-9](#) du code général des collectivités territoriales et, jusqu'à l'approbation de celui-ci, le schéma d'aménagement de la Corse maintenu en vigueur par [l'article 13 de la loi n° 2002-92 du 22 janvier 2002](#) relative à la Corse ont valeur de schéma de cohérence territoriale. »

➡ Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de la Région Pays de Loire

Ce document est en cours d'élaboration par la DREAL : il a pour objectif de définir les continuités écologiques à protéger à l'échelle régionale. Ces continuités seront à traduire dans les PLU par une trame verte et bleue.

➤ **Plan Climat Energie Territorial (PCET)**

Ce document est destiné à répondre aux enjeux du changement climatique et aux enjeux énergétiques. Il définit des actions à mettre en œuvre pour répondre à ces enjeux. Un Plan Climat Energie Territorial a été élaboré sur le Pays Vallée de la Sarthe.

Les orientations définies au PLU visent à limiter les consommations d'énergie et à limiter les émissions de gaz à effet de serre en agissant notamment dans les domaines des déplacements et du bâtiment.

Ces orientations vont dans le sens des dispositions prévues dans un PCET.

➤ **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)**

Le SDAGE du bassin Loire-Bretagne, révisé le 18 novembre 2009, fixe les orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de l'eau. Il cherche à concilier l'exercice des différents usages de l'eau avec la protection des milieux aquatiques. Il définit le cadre des SAGE (Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux) et identifie en particulier les secteurs prioritaires.

Les dispositions du PLU, à travers la définition de zones NP inconstructibles sur les secteurs de plan d'eau, le repérage des principales zones humides, la protection d'éléments de type bois et haies et la réflexion sur les questions d'assainissement des eaux usées, participent à répondre aux objectifs généraux définis par le SDAGE.

➤ **SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Sarthe Aval**

Le SAGE Sarthe Aval est actuellement en cours d'élaboration.

J. Indicateurs de suivi de l'application du PLU

Le rapport de présentation du PLU doit comporter des indicateurs de suivi nécessaires pour l'évaluation des résultats d'application du PLU en termes de réalisation de logements.

L.123-12-1 :

« Trois ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme ou la dernière délibération portant révision de ce plan, un débat est organisé au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de [l'article L. 123-6](#), du conseil municipal sur les résultats de l'application de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, le conseil municipal délibère sur l'opportunité d'une application des dispositions prévues au sixième alinéa de l'article [L. 123-11](#), d'une mise en révision de ce plan dans les conditions prévues à [l'article L. 123-13](#). Ce débat est organisé tous les trois ans dès lors que le plan n'a pas été mis en révision. »

	Objectifs de réalisation à l'horizon 2024*	Prévision de réalisation à 3 ans (2018)	Réalisation effective à 3 ans (2017)
Besoins en logements par construction dans le tissu urbain (zones UA et UB)	+ 56	+ 19	
Besoins en logements par construction dans les zones à urbaniser (1AU et 2AU)	+ 117	+ 39	
Echéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones AU	Zone 1AU ouverte immédiatement à l'urbanisation. Zone 2AU : ouverture par modification du PLU. Pas d'échéancier précis défini. L'ouverture à l'urbanisation doit être réalisée suivant les besoins et capacités du territoire		
Réalisation d'équipements	Station d'épuration : vérification de capacité du réseau et de la station d'épuration.		

* Base 2012 = 1099 résidences principales.

K. Evaluation des incidences des dispositions du PLU sur l'environnement

➔ Incidences sur le milieu physique

Topographie :

La topographie de la commune est relativement plane, l'impact de l'urbanisation sur le relief ne sera pas significatif. Seule la zone UC des Vigneaux se situe sur un promontoire. Il n'est pas à attendre de mouvements de terrains importants, uniquement les terrassements nécessaires aux travaux de voirie et de construction.

Les activités de carrière vont se poursuivre dans une logique de rassemblement des plans d'eau.

Mesures de protection ou compensatoires envisagées :

Les boisements situés sur la butte des Vigneaux sont inscrits en éléments de paysage à protéger ce qui devrait contribuer à mieux insérer les nouvelles constructions dans le paysage.

Les zones de carrières sont circonscrites au plan de règlement ce qui contribuera à limiter leur impact sur le paysage et la topographie.

Eaux superficielles et ruissellement :

L'imperméabilisation conduira à un accroissement du volume des eaux superficielles susceptibles d'accroître la vitesse des écoulements en aval dans les milieux récepteurs, ici le ruisseau du Mortier Noir et la Sarthe. La qualité de ces cours d'eau peut s'en trouver affectée. L'urbanisation va également s'accompagner d'une imperméabilisation du sol à travers la réalisation de surfaces de chaussées et de toitures.

Il faut y ajouter les imperméabilisations indirectes difficilement mesurables que pourraient générer l'augmentation des besoins en infrastructures routières, y compris en-dehors du territoire communal.

Mesures de protection ou compensatoires envisagées :

Les opérations d'ensemble concernant des superficies supérieures à 1 ha soumises aux dispositions de la loi sur l'eau, qui doit prévoir les mesures de protection et de compensation nécessaires sur les écoulements des eaux pluviales. L'impact devra ainsi être limité.

Les dispositions du PLU prévoient d'autre part de privilégier l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle chaque fois que les caractéristiques du terrain le permettent, excepté dans le centre bourg où la densité bâtie rend ces opérations complexes.

Ressources en eau potable :

L'augmentation de la population va générer une augmentation des consommations d'eau. La ressource est puisée par forage sur la commune d'Yvré le Pôlin.

L'eau de ce captage est de qualité conforme à la réglementation en vigueur. La mise en service de ce point de captage répond à la politique du SIDERM de diversification de ses sources d'approvisionnement afin de sécuriser l'approvisionnement en eau potable.

Mesures de protection ou compensatoires envisagées :

Le centrage du développement urbain sur le bourg permettra d'optimiser l'utilisation des réseaux d'adduction en eau et de limiter la création de nouveaux réseaux.

Eaux usées

Les zones urbaines et à urbaniser sont toutes à raccorder au réseau d'assainissement collectif, qui envoie les eaux usées vers la Station d'épuration de la commune. Le reste du territoire relève de dispositifs d'assainissement non collectifs.

L'urbanisation dans les zones U et AU va conduire à une augmentation des volumes d'eaux usées arrivant à la station d'épuration.

Mesures de protection ou compensatoires envisagées :

La capacité de la station d'épuration est à même de supporter cette augmentation de charge (voir justification dans le document n°6 Annexes sanitaires).

En campagne, la mise aux normes des systèmes d'épuration autonomes relève du SPANC. La définition de possibilités de développement important uniquement sur les secteurs desservis en réseau d'assainissement collectif doit conduire à limiter les dispositifs autonomes, et les risques de pollution associés à des installations non conformes ou obsolètes.

➤ Incidences sur les milieux naturels et la biodiversité

Impacts des dispositions du PLU sur les milieux naturels

ZNIEFF

Aucune protection réglementaire ni inventaire de type ZNIEFF ne sont recensés sur le territoire communal.

Natura 2000

Les décrets n°2010-365 du 9 avril 2010 et n°2012-995 du 23 août 2012 précisent les modalités de réalisation d'évaluation des incidences Natura 2000 lorsque le PLU est susceptible d'avoir des incidences sur un site Natura 2000 (articles R.414-19 et suivants du code de l'environnement).

Les sites Natura 2000 les plus proches de la zone d'étude sont les suivants :

- Site d'Importance Communautaire (SIC) n° FR5202003 « Bocage à Osmoderma eremita entre Sillé-le-Guillaume et la Grande-Charnie », situé à environ 25 km à l'ouest ;

- Site d'Importance Communautaire (SIC) n° FR5300647 « Vallée du Narais, forêt de Bercé et ruisseau du Dinan », situé à environ 15 km à l'est.

Compte tenu de la composition de ces sites Natura 2000 et de leur éloignement par rapport aux sites d'urbanisation future définis au PLU, il est considéré qu'aucun impact lié à l'aménagement n'est à prévoir sur les habitats et les espèces d'intérêt communautaire ayant justifié la désignation de ces sites. Le PLU ne fait donc pas l'objet d'une évaluation des incidences sur Natura 2000.

Une pré consultation de la DEAL a été opérée dans le cadre de la procédure dite « au cas par cas ». Par décision préfectorale du 20 février 2015, la révision du PLU n'est pas soumise à évaluation environnementale stratégique plan-programme.

Trames vertes et bleues

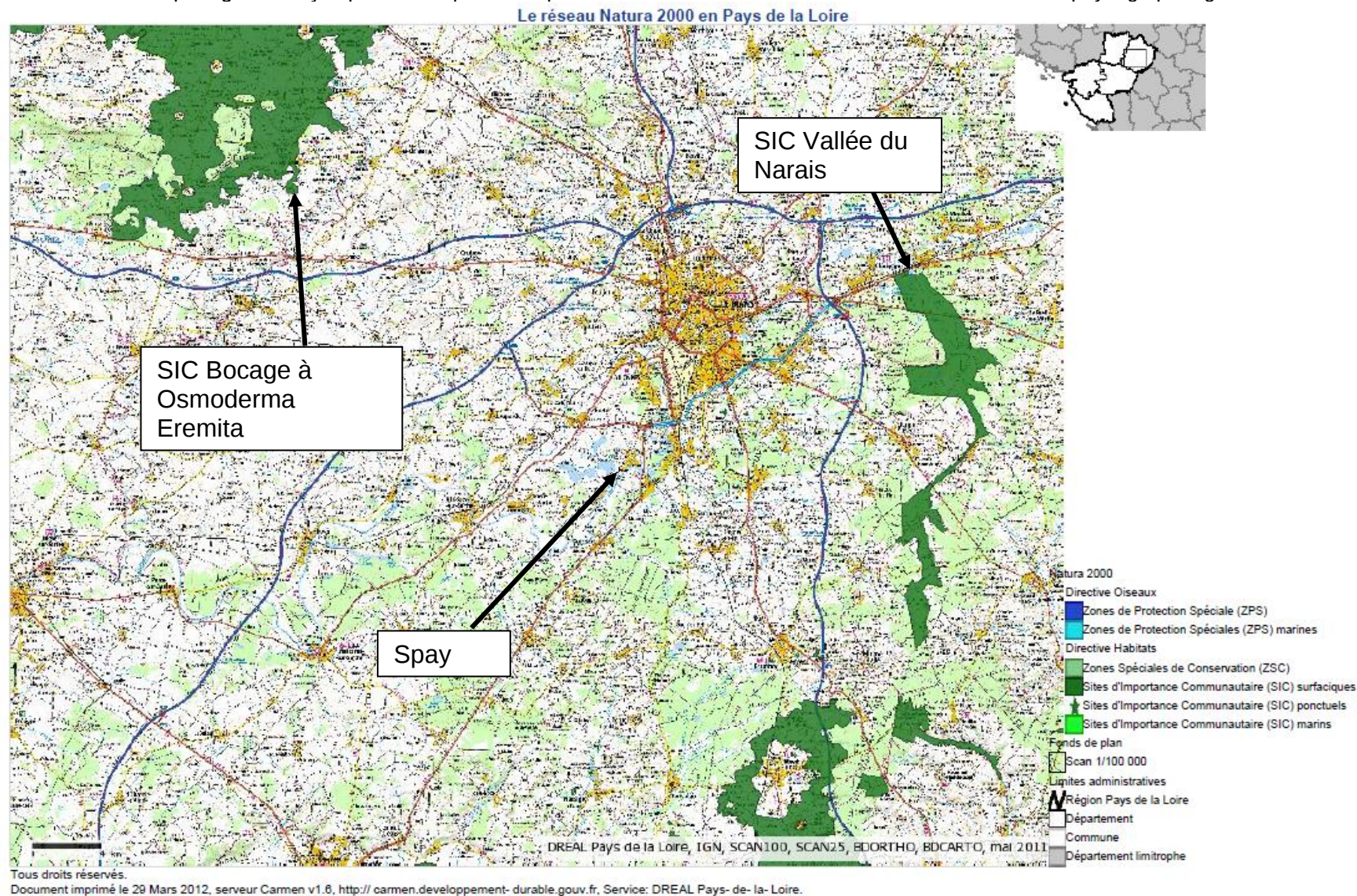
Les trames vertes et bleues apparaissent au diagnostic de l'état initial de l'environnement et au PADD. Leur tracé a été établi au regard des continuités écologiques présentes sur le territoire et se prolongeant sur les territoires voisins.

Le développement urbain peut parfois amener à rompre ces continuités. La nécessité de préservation de ces continuités a été prise en compte dans la localisation des zones de développement futur et la préservation d'éléments constitutifs de ces trames.

Mesures de protection ou compensatoires envisagées :

La délimitation de zones N inconstructibles le long des cours d'eau permet d'assurer une protection de la trame bleue, tout comme l'inscription en zone N des principaux réseaux de zones humides.

La trame verte est protégée de façon plus ciblée par l'inscription d'éléments boisés et haies ciblées en éléments de paysage protégés.



Zones humides

Une démarche d'inventaire des zones humides a été menée à deux échelles.

A l'échelle de l'ensemble du territoire, un inventaire participatif a été mené par un groupe de travail composé d'élus et d'agriculteurs. Ce travail a été mené sur la base du pré-inventaire défini par la DREAL en 2007. Il a permis d'affiner le relevé en vérifiant sur place la présence de zones humides sur la base de critères floristiques.

A l'échelle des zones à urbaniser et des principales zones urbaines étant amenées à enregistrer un développement urbain important, un inventaire de nature scientifique a été mené, tel que prévu à l'arrêté du 1^{er} octobre 2009 modifiant celui du 24 juin 2008, définissant les critères de caractérisation des zones humides.

Mesures de protection ou compensatoires envisagées :

Pour assurer la protection des zones humides, celles-ci sont répertoriées sur les plans de zonage au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme, et le règlement précise la nature de la protection mise en place, en s'inspirant des dispositions du SDAGE Loire Bretagne :

« Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits à l'exception des affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides. Des projets susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides ne peuvent être autorisés qu'après avoir étudié toutes les alternatives possibles et sous réserve de mesures compensatoires pérennes. »

➤ Incidences sur le cadre paysager et patrimonial

Paysages ruraux et naturels

Les atteintes au paysage devraient être limitées du fait du resserrement de l'urbanisation autour du bourg et à l'intérieur des zones UC. La poursuite de l'exploitation des carrières conduira à regrouper les plans d'eau existants.

Mesures de protection ou compensatoires envisagées :

Les éléments boisés et haies assurant un rôle paysager ont été relevés et font l'objet de mesures de protection en tant qu'éléments de paysage. Les bois de superficie importante sont inscrits en espaces boisés classés de façon à assurer la pérennité des massifs.

Les paysages naturels de la vallée de la Sarthe sont inscrits en zone inconstructible de façon à les préserver de toute atteinte.

Dans le bourg, les espaces verts et parcs assurant un rôle de respiration et participant à la qualité du cadre de vie sont protégés au titre d'éléments de paysage.

Architecture patrimoine

Les nouvelles constructions peuvent être amenées à opérer un contraste avec le caractère du bâti traditionnel. Des réhabilitations mal réalisées peuvent également conduire à dévaloriser le patrimoine local.

Mesures de protection ou compensatoires envisagées :

La protection du patrimoine bâti local est envisagée à travers un règlement d'urbanisme adapté aux caractéristiques de chaque site (centre bourg, bâti rural,...) et à travers la protection ciblée de certains éléments de patrimoine bâti.

Entrée de ville

Le PLU n'offre pas de possibilités de développement linéaire de l'urbanisation. L'entrée nord sera amenée à enregistrer une mutation importante par le positionnement de zones à urbaniser à vocation d'activités économique et d'habitat.

Mesures de protection ou compensatoires envisagées :

L'entrée de ville nord fait l'objet d'une orientation d'aménagement spécifique traitant des questions d'accès/circulations et de paysage. Le respect de ces orientations devrait être de nature à améliorer la qualité paysagère de cette entrée et changer la perception générale de la commune.

➤ Incidences sur l'agriculture

Les dispositions du PLU visent à limiter la consommation d'espace agricole en établissant un équilibre entre protection des espaces naturels et agricoles, extensions urbaines et renouvellement urbain.

La définition d'une large zone A a pour objectif de réserver l'usage des sols à l'agriculture. Un règlement spécifique préserve la zone agricole de l'implantation de nouveaux tiers.

Mesures de protection ou compensatoires envisagées :

Le découpage des zones A et N prend en compte le positionnement des sièges agricoles. Le règlement est établi de façon à établir une position équilibrée entre d'une part :

- Laisser toute latitude au développement des activités agricoles par la construction de nouveaux bâtiments, la mobilisation des outils de production, la souplesse offerte dans les règles d'utilisation des sols.

Et d'autre part :

- La nécessité de protéger le caractère du bâti en offrant des possibilités de reconversion d'un patrimoine bâti de qualité, dans certaines limites,
- La prise en compte des besoins d'évolution du bâti non agricole
- La nécessité de protection des éléments constitutifs des trames vertes et bleues (zone N, éléments de paysage protégés).

➤ Incidences sur les pollutions, risques et nuisances

Risques de mouvement de terrain liés aux argiles

La commune est concernée par un risque d'aléa faible à moyen.

Néanmoins le règlement précise en préambule de chaque zone que :

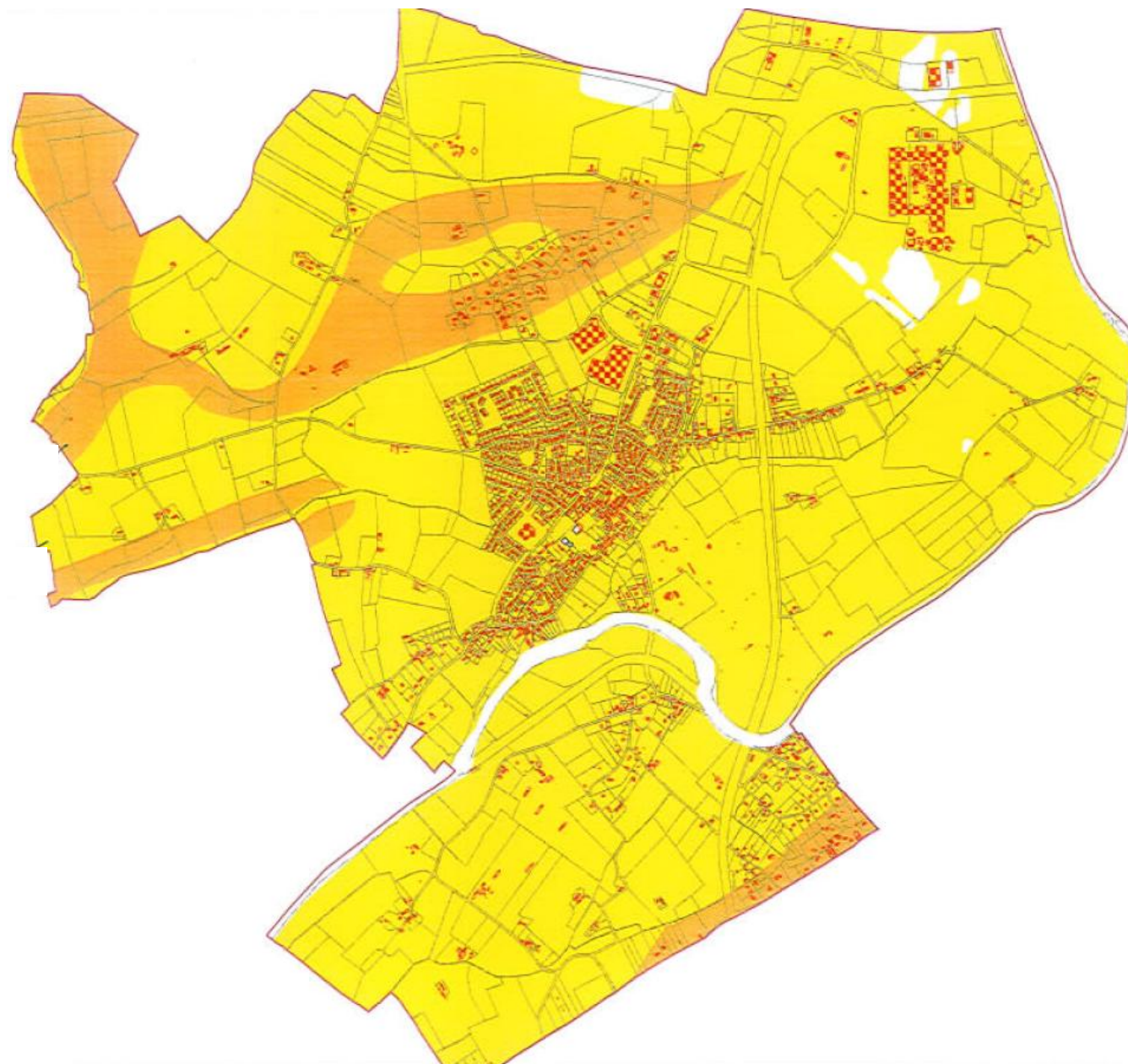
« La zone est concernée par la présence d'un risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement d'argiles. Des informations complémentaires et le contour des zones d'aléas sont consultables dans le rapport de présentation du PLU et sur le site www.argiles.fr.

Le rapport de présentation du PLU détaille des recommandations sur la prise en compte de ce risque dans les projets de construction. Il est fortement recommandé au pétitionnaire de réaliser les études de sol nécessaires pour s'assurer de la prise en compte de ce risque. »

Légende des argiles

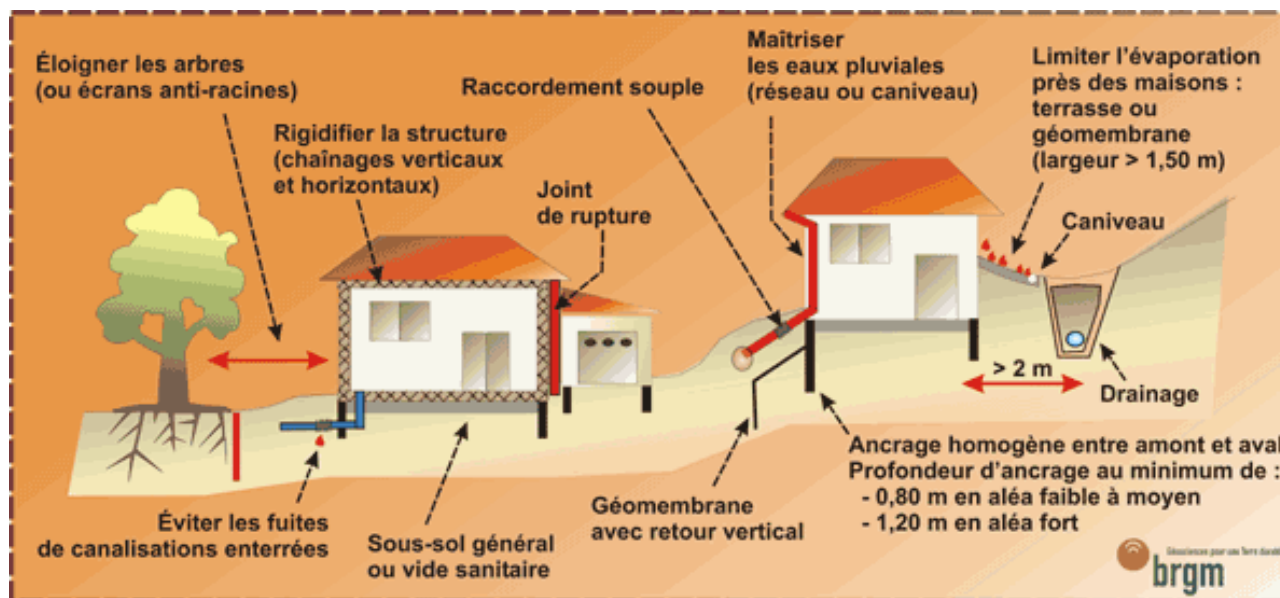
-  Argiles
-  Aléa fort
-  Aléa moyen
-  Aléa faible
-  Aléa à priori nul
-  Argiles non réalisé

Source : BRGM.



Comment construire sur un sol sensible au retrait-gonflement ? (extrait du site www.argiles.fr)

Les **dispositions préventives** généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent aux quelques **principes** suivants, sachant que leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la **responsabilité du constructeur**. Dans les communes dotées d'un **Plan de Prévention des Risques** naturels (PPR) qui prend en compte spécifiquement le phénomène de retrait-gonflement des argiles, les mesures à respecter dans chacune des zones réglementées sont celles qui sont définies par le règlement du PPR.



- Les **fondations** sur semelle doivent être **suffisamment profondes** pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation. A titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage, qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre **au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort**. Une construction sur **vide sanitaire** ou avec **sous-sol généralisé** est préférable à un simple dallage sur terre-plein. Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art, peut aussi constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.
- Les fondations doivent être **ancrées** de manière **homogène** sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter à tout prix.
- La **structure** du bâtiment doit être suffisamment **rigide** pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des **chainages horizontaux** (haut et bas) et **verticaux**.

- Deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, doivent être désolidarisés et munis de **joints de rupture** sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.
- Tout élément de nature à provoquer des **variations saisonnières d'humidité** du terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltration localisée d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être **le plus éloigné possible** de la construction. On considère en particulier que l'**influence d'un arbre** s'étend jusqu'à une **distance égale à au moins sa hauteur à maturité**.
- Sous la construction, le sol est à l'équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des différences de teneur en eau au droit des fondations. Pour l'éviter, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous forme de **trottoir périphérique** ou de **géomembrane enterrée**, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation.
- En cas de **source de chaleur** en sous-sol (chaudière notamment), les **échanges thermiques** à travers les parois doivent être **limités** par une isolation adaptée pour éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en périphérie. Il peut être préférable de positionner de cette source de chaleur le long des murs intérieurs.
- Les canalisations enterrées d'eau doivent pouvoir subir des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose notamment des raccords souples au niveau des points durs.

Risques d'inondation

La commune est touchée principalement par un risque d'inondation lié au débordement de la Sarthe et aux remontées de nappe. Ce risque fait l'objet d'un document spécifique, annexé au PLU : Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

Risques technologiques

Les risques technologiques sont principalement liés au passage d'une canalisation de gaz.

Mesures de protection ou compensatoires envisagées :

Cette canalisation est reportée sur le règlement graphique (plan de zonage), et le règlement renvoie à l'obligation de saisir GRT Gaz pour tout projet envisagé à l'intérieur des zones de dangers.

Sites pollués

Les sites susceptibles d'avoir été pollués (BASIAS-BASOL) sont répertoriés dans le PLU pour informer de la présence de ce risque. Aucun secteur de développement de l'urbanisation n'est concerné par la présence de ces sites.

➡ Impacts en termes de déplacements et de mobilité

Circulations

L'urbanisation va nécessairement s'accompagner d'une augmentation des déplacements, notamment sur la RD 51 entre Spay et Allonnes, mais également sur la route de la Vaudelle, empruntée en tant qu'axe secondaire vers Allonnes.

Cette augmentation de trafic va induire des dangers supplémentaires, des consommations énergétiques, des pollutions de l'air et des nuisances sonores au voisinage des axes routiers.

Mesures de protection ou compensatoires envisagées :

Des emplacements sont réservés le long des axes se dirigeant vers Allonnes et Arnage pour mettre en sécurité les cyclistes.

D'autres réserves de terrains visent à améliorer les déplacements doux à l'intérieur de l'enveloppe du bourg.

Enfin, la centralisation des zones à urbaniser à proximité du centre ville et la politique de densification du bourg doivent permettre un meilleur fonctionnement des services de transports en commun. Le frein à la dispersion de l'habitat abonde également dans ce sens.

Stationnement

Le développement urbain va contribuer à augmenter les besoins en espaces de stationnement, à la fois dans les secteurs à dominante résidentielle des zones à urbaniser, mais également dans le centre bourg qui concentre commerces et services.

Mesures de protection ou compensatoires envisagées :

Pour éviter un encombrement de l'espace public par les automobiles, le règlement du PLU exige la réalisation de places de stationnement pour tout nouveau projet d'urbanisme. Le nombre de places exigé tient compte de l'accueil de visiteurs.

Les OAP précisent également des principes de regroupement des espaces de stationnement dans les nouvelles opérations d'habitat pour encourager d'autres modes de déplacements, notamment pour les trajets courts intra urbains.

Infrastructures

Le développement urbain va nécessiter de nouvelles infrastructures de circulation et notamment de nouvelles voies et chemins. Dans les zones UC, la construction de nouvelles habitations peut conduire à des besoins supplémentaires en équipements publics (trottoirs, éclairage public, réseaux) et en voirie.

Mesures de protection ou compensatoires envisagées :

Dans chaque opération d'aménagement, le PLU précise aux Orientations d'aménagement et de programmation les liaisons et voies à réaliser, nécessaires pour assurer un bon fonctionnement des circulations à l'intérieur de la zone, mais également en direction de l'extérieur de la zone.

En ce qui concerne les circulations piétonnes et cycles, les OAP précisent également des aménagements à prévoir et les caractéristiques que doivent comporter les voies à créer dans les nouvelles opérations afin d'assurer tous les types de déplacements en toute sécurité.

Collecte des déchets

L'aménagement de nouveaux quartiers va contribuer à allonger les circuits de desserte par les véhicules de collecte des déchets.

Mesures de protection ou compensatoires envisagées :

Pour éviter un allongement trop important de ces parcours, un point de regroupement pour la collecte des déchets devra être réservé dans toute nouvelle opération d'ensemble, de façon à favoriser un mode de collecte plus économe.

➔ Incidences sur la santé humaine

Pollution atmosphérique

L'accroissement de l'urbanisation va entraîner une augmentation des émissions atmosphériques liées à la circulation automobile et au chauffage des habitations.

Mesures de protection ou compensatoires envisagées :

L'augmentation des circulations automobiles générées par l'urbanisation sur la commune, compte tenu de sa faible importance, ne sera pas de nature à modifier la qualité de l'air à l'échelle communale.

Quant au chauffage des habitations, les dernières réglementations thermiques s'appliquent aux constructions neuves et devraient permettre d'atteindre des performances supérieures au bâti existant.

Bruit :

L'urbanisation envisagée à Spay n'est pas de nature à produire des nuisances sonores majeures. Par contre, il existe plusieurs sources de production de nuisances sonores sur le territoire, susceptibles d'impacter les secteurs d'accueil de nouveaux logements. Ces zones à urbaniser pour l'habitat sont positionnées de façon à éviter les secteurs soumis à des contraintes majeures (zones humides, zones inondables, secteurs remblayés), mais elles sont parfois exposées à ces sources de nuisances sonores.

Mesures de protection ou compensatoires envisagées :

Les sites les plus directement exposés ont été préservés de toute nouvelle urbanisation, de façon à éviter l'exposition au bruit de nouvelles populations : il s'agit principalement du terrain situé entre la rue de la Vaudelle et les entrepôts logistiques de la ZA du Gényetay. Le bruit généré par le trafic routier autour des entrepôts a conduit à ne pas engager d'urbanisation nouvelle sur ces terrains.

Le secteur des Noës est par contre inscrit en 2AU, le long de la RD 323, axe classé à grande circulation et générant des nuisances sonores. Une partie importante de la zone (environ 40%) restera inconstructible : on ne pourra y accueillir de nouveaux logements. Cet espace large d'au moins 75 m devra être aménagé de façon à créer un espace tampon entre la RD 323 et les premiers logements. Cette bande pourra être aménagée avec des plantations, des aires de loisirs ou des équipements publics.

➡ Impacts en termes de consommations énergétiques

Le développement urbain futur va générer une augmentation des consommations énergétiques essentiellement dans deux domaines : les transports et l'habitat.

Transports

L'augmentation des consommations énergétiques sera essentiellement produite par les circulations automobiles.

Mesures de protection ou compensatoires envisagées :

Pour réduire cet impact, le PLU recentre l'urbanisation autour du bourg pour éviter la multiplication de déplacements entre zones d'habitat dispersées et services proposés dans le bourg. Cette mesure doit également favoriser la mise en place de transports en commun attractifs pour toute la population.

Les déplacements non générateurs de consommations d'énergie fossile sont par ailleurs encouragés par des exigences de création de liaisons piétonnes et cycles.

Habitat

Le développement démographique générera de nouveaux besoins notamment en chauffage de logement et de locaux d'activités.

Mesures de protection ou compensatoires envisagées :

Le respect des nouvelles réglementations thermiques devrait conduire à réduire le niveau de consommation d'énergie par les bâtiments. Le règlement du PLU offre par ailleurs suffisamment de souplesse pour densifier l'habitat et lui permettre de meilleures performances thermiques (isolation de pignons par une implantation en mitoyenneté notamment).