

REGION DES PAYS DE LA LOIRE

DEPARTEMENT DE LA SARTHE

ARRONDISSEMENT DE LA FLECHE

CANTON DE LA SUZE SUR SARTHE

INTERCOMMUNALITE DU VAL DE SARTHE

COMMUNE DE SPAY

&&&

**MODIFICATION du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)
REVISION du zonage d'assainissement de la commune de SPAY**

&&&

RAPPORT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

du vendredi 03 juillet au jeudi 13 août 2015

Page 1 sur 88

Rapport d'enquête E15000067 /44 – Révision N°2 du P.L.U. et projet de révision du zonage
d'assainissement de la commune de SPAY (Sarthe) – Alain RIBAUT
du 03 juillet au 13 août 2015

1°/ Sommaire	Page 02 sur 88
2°/ Objet de l'Enquête	Page 03
Présentation de la commune	Page 03
Présentation de l'enquête	Page 07
Objectifs de l'enquête	Page 09
Organisation de l'enquête	Page 11
Information du Public	Page 13
3°/ Déroulement de l'enquête	Page 15
4°/ Analyse des Observations	Page 15
Des particuliers	Page 15
Des personnalités publiques	Page 19
5°/ Procès-verbal du Commissaire enquêteur	Page 56
6°/ Eléments de réponse aux observations	Page 59
7°/ Synthèse	Page 64
8°/ Conclusion	Page 65
9°/ Avis	Page 66
10°/ Annexes	Page 67 sur 88

OBJET DE L'ENQUÊTE

Présentation de la commune

SPAY est une commune, située dans le département de la Sarthe, Région des Pays de la Loire, arrondissement de La Flèche, canton de La Suze sur Sarthe, intercommunalité Le Val de Sarthe.

La commune de Spay se situe à 10 kilomètres au sud-ouest du Mans. Elle est bordée à l'est et traversée au sud par la Sarthe.

L'origine du nom de la commune de Spay, n'est pas clairement déterminée. Selon certains, Spay serait issu du latin « Spadonis », signifiant « stérile », en raison de l'absence de terre agricole. Pour d'autres, Spay serait dérivé du latin « Cepetum », désignant à l'époque gallo-romaine un lieu où on cultive des oignons.

Au Moyen Age, Spay aurait été appelée « Cipidus », de l'expression latine « villa cipeti super fluvium sarthae » (ville installée sur la rivière Sarthe), dont on trouve la référence dans un document mérovingien datant du IX^e siècle, ou « Cipido » comme dans un texte en latin reportant la restitution de propriétés du belinois et de Spay par Louis 1^{er} dit le Pieux, fils de Charlemagne et roi des Francs à l'église du Mans.

Au fil des siècles, la désignation latine se francise en « Cepay », avant d'adopter sa forme définitive « Spay » (également écrit SPOY dans certains documents de l'époque féodale).

On dénombre plus d'une vingtaine d'étangs sur le territoire communal, signe d'une importante activité passée, et encore présente, d'extraction de roches et graviers.

Ces étangs sont le lieu d'accueil de nombreux animaux, notamment des oiseaux : sur le site des gravières de Spay, 115 espèces aviaires ont été observées.

Ses habitants sont appelés les Spayens et Spayenes

La commune de Spay couvre une superficie de 1422 ha au sud-ouest du Mans.

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.

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.

C'est à cette 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.

Le bourg de Spay est inscrit au centre de ce territoire et rassemble la majeure partie de la population communale.

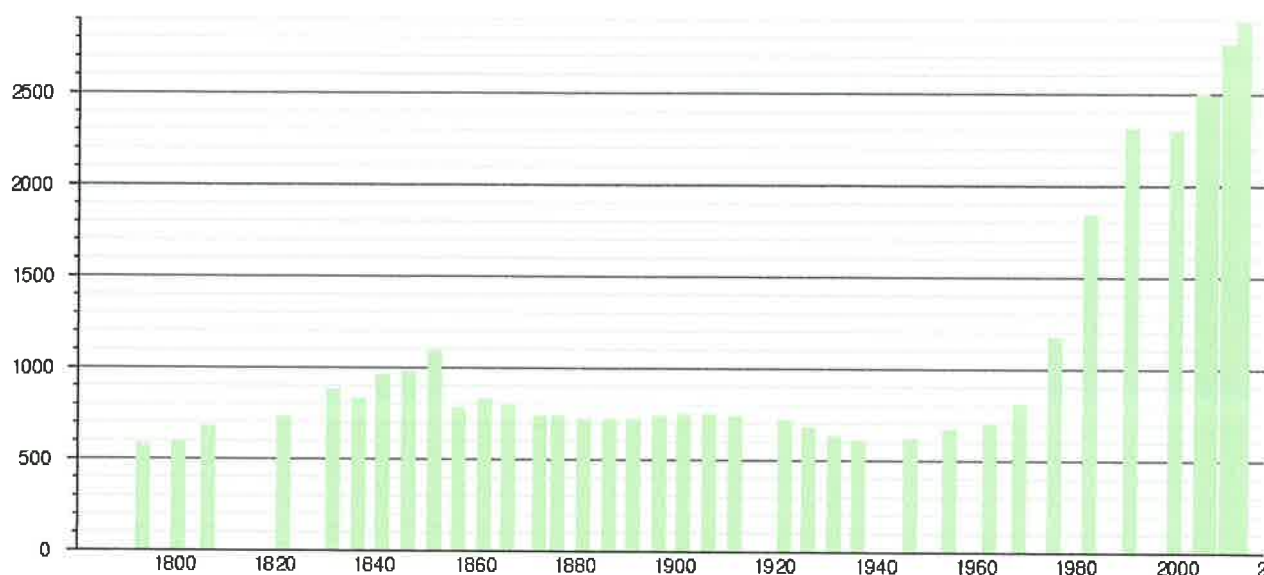
Plusieurs secteurs résidentiels se sont également développés principalement autour des noyaux d'habitat ancien.

La superficie de Spay est de 1422 hectares (14,22 km²) avec une altitude minimum de 37 mètres et un maximum de 58 mètres.

Évolution de la population								
1793	1800	1806	1821	1831	1836	1841	1846	1851
588	592	683	739	889	834	965	988	1 090
1856	1861	1866	1872	1876	1881	1886	1891	1896
787	833	806	742	748	727	722	727	750
1901	1906	1911	1921	1926	1931	1936	1946	1954
753	756	748	720	682	639	618	626	676
1962	1968	1975	1982	1990	1999	2004	2006	2009
708	814	1 176	1 848	2 314	2 300	2 501	2 497	2 772
2012			-	-	-	-	-	-
2 890			-	-	-	-	-	-

(Sources : Ldh/EHESS/Cassini jusqu'en 1999⁶⁶ puis Insee à partir de 2004⁶⁷)

Histogramme de l'évolution démographique



Sources : base Cassini de l'EHESS et base Insee.

Les dernières statistiques démographiques pour la commune de Spay ont été fixées en 2011, Il ressort que la Mairie de Spay administre une population totale de 2890 habitants avec une densité de 203 personnes par km²

La population de la commune est relativement jeune : le taux de personnes d'un âge supérieur à 60 ans (16,1 %) est nettement inférieur au taux national (21,6 %) et au taux départemental (23,1 %). Contrairement aux répartitions nationale et départementale, la population féminine de la commune est inférieure à la population masculine : le taux (49,7 %) est inférieur au taux national (51,6 %) et au taux départemental (51,2 %).

Spay est rattachée à l'intercommunalité du Val de Sarthe.

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

- Chemiré le Gaudin
- Etival lès-le Mans
- Fercé sur Sarthe
- Fillé sur Sarthe
- Louplande
- Parigné le Polin
- Roëzé sur Sarthe
- St Jean du Bois
- Spay
- Soulligné Flacé
- La Suze sur Sarthe
- Voivres lès-le Mans

Pour un total de 19 622 habitants.

Le schéma départemental de coopération intercommunale, arrêté par le préfet du 22 décembre 2011, prévoit l'intégration de deux communes supplémentaires : Guécélard et Mézeray.

Le Maire de SPAY se nomme Monsieur Jean-Yves AVIGNON

Présentation de l'enquête

La commune de SPAY est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) approuvé le 08 juillet 2004 par délibération du conseil municipal.

Une révision simplifiée et une modification ont été approuvées le 05 juillet 2007.

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

La préfecture refuse le document soumis à son approbation du 12 mars 2014 sur le projet de PLU arrêté le 21 novembre 2013.

Vu l'avis défavorable de la Commission de la Consommation des Espaces Agricoles (CDCEA) en date du 04 mars 2014 sur le projet de PLU arrêté le 21 novembre 2013.

Vu l'avis défavorable de la Chambre d'Agriculture sur le Projet de PLU arrêté le 21 novembre 2013.

Vu le débat en conseil municipal du 11 décembre 2014 portant sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), prenant en compte plusieurs modifications apportée au document, en vue de répondre aux motifs soulevés par les Personnes Publiques Associées (PPA) et intégrant les modifications souhaitées par le conseil municipal, et notamment :

- La densité des zones AU portée à 20 logements / ha minimum,
- La suppression de la zone 1AU de la Vaudelle et de l'emplacement réservé associé,
- La suppression des zones 2AU au Bordage et suppression des freins à la densité dans les OAP,
- L'ajout d'emplacements réservés pour élargissement de la rue du Bordage et pour un espace de stationnement face au cimetière,
- La transformation de la zone 1AUm(mixte) des Noës en AUz (activités),
- Périmètre des zones de carrière recalé sur celui du PLU actuel,
- Définition d'une zone NL sur l'étang SOREMAINE

Vu le projet de PLU et notamment le rapport de présentation, le règlement, les documents graphiques et les annexes,

Vu les observations relatives au PADD de l'Agence Régionale de Santé en date du 19 janvier 2015,

Vu les observations formulées lors de la présentation du projet PLU aux PPA du 02 mars 2015, et les réponses proposées par la commission urbanisme,

Vu la décision préfectorale du 20 février 2015 relative à une demande d'examen au cas par cas qui précise que la révision du PLU de Spay n'est pas soumise à évaluation environnementale,

Vu les observations du public,

Vu les modalités de concertation mises en place,

Vu le bilan des concertations.

Après en avoir délibéré le 12 mars 2015, le conseil municipal, par 23 voix pour :

- Arrête le projet de révision du PLU de la commune de Spa,
- Précise que le projet de révision du PLU sera communiqué pour avis :
 - A l'ensemble des personnes publiques associées à l'élaboration du PLU,
 - Aux communes limitrophes et aux établissements publics de coopération intercommunale qui en ont fait la demande.
- La présente délibération sera transmise à Monsieur le Sous-Préfet.
- Précise que la concertation s'est déroulée selon les modalités prévues et tire un bilan de cette concertation.

L'article L123-13-1 du Code de l'Urbanisme indique que :

« La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :

- a) – Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné au deuxième alinéa de l'article L123-1 ;
- b) – Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- c) – Ne comporte pas de graves risques de nuisance. »

OBJECTIFS DE L'ENQUETE

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'intérêts écologiques (boisements, boqueteaux, étangs, 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, plan d'eau et bocage
- Des éléments paysagers marquants à retraiter : RD323 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 urbain 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 existant : 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 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 – 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 automobiles : domicile – travail
- 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

Organisation de l'enquête

Conformément au code de l'environnement et notamment ses articles L.123-1 et suivants, au code de l'urbanisme, au décret n° 85-453 du 23 avril 1985 modifié, le commissaire enquêteur, Alain RIBAUT, a été désigné le 23/03/2015 et le 22/05/2015 par le Tribunal Administratif de Nantes par décision E15000067 / 44 du 24/03/2015 et 26/05/2015. Cette enquête publique a été prescrite par l'arrêté du Maire N°2015 - 31 prescrivant l'enquête publique relative à la révision N°2 du Plan Local d'Urbanisme ainsi que le projet des révision du zonage d'assainissement de la commune de Spa.

Conformément aux articles L 123-13-1 et L 121-4 du code de l'urbanisme, le projet de révision a été notifié le 20 mars 2015, avant l'ouverture de l'enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, au Préfet de la Sarthe, au Pays de la Vallée de la Sarthe, au Président du Conseil Régional des Pays de la Loire, au Président du Conseil Général de la Sarthe, au Président de la Chambre de Commerce et de l'Industrie de la Sarthe, au Président de la Chambre d'Agriculture de la Sarthe, au Président de la Chambre des Métiers de la Sarthe, Mairie de Voivres, Mairie de Fillé, Mairie de Moncé en Belin, Mairie de Guécélard, Marie d'Arnage, Mairie d'Allonnes, au Président de la Communauté de Communes du Val de Sarthe, Monsieur le Directeur de l'ADEME, à Monsieur le Directeur du CRPF, à Monsieur le Président de Le Mans Métropole, à Monsieur le Président du Syndicat Mixte du Pays du MANS.

Lors de la première rencontre, le 27 avril 2015, avec Monsieur Jean-Yves AVIGNON (Maire), Monsieur Michel DEROO (Adjoint au Maire), Madame Isabelle DURAND (Secrétaire Générale), Madame Nathalie BRIERE (Urbanisme, Etat Civil et cimetière), en présence de Monsieur YVERNAULT (commissaire suppléant), le dossier initial nous a été remis, présenté et commenté. Nous avons établi un calendrier des permanences, décidé de l'implantation des panneaux d'affichage.

Ce même jour, nous avons visité les points concernés par l'enquête.

L'enquête s'est déroulée du vendredi 03 juillet au jeudi 13 août 2015 inclus, soit pendant 42 jours consécutifs.

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier composé :

- **Du rapport de présentation**
- **Du Projet d'Aménagement et de Développement Durable**
- **Orientations d'Aménagement et de Programmation**
- **Règlement et zonage de PLU**
 - Règlement écrit,
 - Plan Ensemble 1 / 5000,
 - Plan Bourg 1 / 2000.
- **Servitudes d'Utilité Publique**
 - Texte des servitudes
 - Ensemble 1 / 5000
- **Annexes sanitaires**
 - Note descriptive,
 - Réseau eau potable,
 - Réseau d'assainissement et zonage d'assainissement,
 - Nuisances sonores.
- **Etude de caractérisation des zones humides.**

était à la disposition du public aux jours et heures d'ouverture habituelle de la mairie de Spa.

Le commissaire enquêteur a tenu en mairie de Spay cinq permanences aux dates et heures suivantes :

- Vendredi 03 juillet 2015 de 09h00 à 12h00,
- Lundi 20 juillet 2015 de 14h00 à 17h00,
- Samedi 25 juillet 2015 de 09h00 à 12h00,
- Mercredi 29 juillet 2015 de 09h00 à 12h00,
- Jeudi 13/08/2015 de 14h00 à 17h00.

Il est à noter que Monsieur AVIGNON (Maire), en accord avec le Commissaire, a eu le souci de prévoir des permanences lors de jours différents afin que chacun puisse s'y rendre.

Les conditions d'accueil du public étaient fort confortables, pratiques et assuraient la parfaite confidentialité des intervenants.

Information du Public

Les annonces légales sont parues conformément à la législation en vigueur dans :

- OUEST France et Le Maine Libre le mardi 16 juin 2015 pour la première parution
- OUEST France et Le Maine Libre le lundi 06 juillet 2015 pour la seconde.

Ces deux parutions ont été effectuées dans les délais légaux et dans le respect de la loi N° 83-630 du 12 juillet 1983 – article 3 et du décret N° 85-453 du 23 avril 1985 – article 12.

De plus, des informations ont été publiées dans les journaux « les nouvelles de Spay » n°22 d'avril 2012, n°24 de septembre 2012, n°27 de janvier 2013, n°28 de mars 2013, et « Info Spay » n°8 de janvier 2015, n°13 de juin 2015 pour informer de l'état d'avancement du projet et annoncer les réunions publiques et les expositions mairie. Ces informations sont également visibles sur le site internet de la commune.

Une première réunion publique a été organisée le 09 février 2012. Elle a eu pour objectifs de présenter le déroulement de la procédure de révision du PLU, le diagnostic du territoire et les enjeux de développement de la commune. La publicité de cette réunion a été réalisée par voie de presse : Maine Libre (du 26/01/2012) et Ouest France (les 09 et 10/02/2012).

Environ 30 personnes ont participé à cette réunion publique.

Monsieur le Maire et l'urbaniste en charge du PLU ont pu répondre aux différentes questions posées et chacun a pu s'exprimer librement.

Une seconde réunion publique s'est déroulée le 12 février 2013. Elle a porté sur les enjeux de développement du territoire et sur le PADD. Une exposition présentant le PADD a été affichée dans la salle puis exposée en Mairie.

Environ 120 personnes ont participé à cette réunion publique.

Le cahier de doléances mis à la disposition du public en Mairie a recueilli des observations.

Enfin, une concertation particulière a été organisée avec les agriculteurs de la commune sur les questions de prise en compte des activités agricoles et sur l'inventaire des zones humides.

Une information complémentaire a été diffusée par le bulletin « info Spay » n°8 de janvier 2015 pour informer les habitants des modifications apportées au projet de PLU suite à l'avis défavorable délivré par le Préfet sur le premier projet de PLU. L'information a également été diffusée sur le site Internet de la commune.

Un cahier a été mis à disposition en Mairie pour recueillir les observations sur ces modifications

La concertation sur le projet de PLU s'est déroulée dans de bonnes conditions. Le public a pu s'exprimer librement et les remarques ont été écoutées par les élus.

Les observations ont toujours été examinées sous l'angle de l'intérêt général et de la politique générale de développement du territoire à mettre en place.

Le contrôle de l'affichage, effectué le lundi 22 juin 2015, par le commissaire enquêteur, avant la première permanence, a permis de constater que la Mairie avait fait apposer des affiches sur les panneaux réglementaires (mairie et tableau municipal) ainsi que sur les sites concernés par la modification du PLU.

Le certificat d'affichage de la commune de Spay et le plan des points d'information sont joints en ANNEXE1.

Le maintien de l'affichage a été contrôlé régulièrement par le Commissaire Enquêteur les vendredi 03 juillet, lundi 20 juillet, samedi 25 juillet, mercredi 29 juillet et le jeudi 13 août 2015.

Le samedi 25 juillet il est constaté l'absence du panneau au lieudit « Le Génomay », signalé en Mairie par le Commissaire Enquêteur et remis en place pour le contrôle du 29 juillet 2015.

Lors du contrôle du 13 août, date de la clôture, en dehors du panneau « Mairie », l'ensemble des panneaux avait été retirés le 12 août par les services techniques de la commune (Erreur de compréhension).

Manifestement, la population de la commune n'a pu ignorer ni l'ouverture de l'enquête, ni son objet et a eu toute latitude pour venir s'informer et intervenir.

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier était à la disposition du public aux jours et heures d'ouvertures habituelles de la Mairie de Spay.

DEROULEMENT

19 mars 2015

Désignation téléphonique du Commissaire Enquêteur par le Tribunal Administratif de NANTES.

25 mars 2015 et 26 mai 2015

Réception ordonnance E15000067 / 44 – Révision n°2 du Plan Local d'Urbanisme ainsi que le projet de révision du zonage d'assainissement de la ville de Spay.

13 avril 2015

Prise de rendez-vous avec Mr YVERNAULT (commissaire suppléant) et Monsieur Jean-Yves AVIGNON (Maire de Spay)) pour le 27 avril 2015.

27 avril 2015

Rencontre en présence de Mr YVERNAULT, commissaire suppléant, avec Mr Jean-Yves AVIGNON (Maire de Spay), Mr Michel DEROO (Adjoint au Maire), Mme Isabelle DURAND (Secrétaire Générale), Mme Nathalie BRIERE (Urbanisme-Etat Civil-Cimetière), afin d'établir les modalités pratiques de l'enquête.

Présentation de l'enquête et mise à disposition du dossier initial d'enquête au commissaire enquêteur et suppléant.

Visite des points concernés par l'enquête (loi N° 83-630 du 13 juillet 1983 Art 4) et choix d'implantation des panneaux d'affichage en présence du Maire.

18 mai 2015

Rencontre avec Mr le Maire pour décaler le planning des permanences.

02 juin 2015

Arrêté municipal n° 2015-31 du 02 juin 2015

22 juin 2015

Vérification du panneauage, rencontre avec le Maire, mise à disposition du dossier d'enquête finalisé.

Vendredi 03 juillet 2015

Ouverture et première permanence de 09h00 à 12h00 sur la commune de Spay.

Accueil de 7 intervenants.

Visite de Mr Bruno FOURNIER et Melle Cathy ORY

Possèdent un terrain sur la commune de Spay (parcelles 50 et 51), sont venus s'informer sur la possibilité de construire sur leur terrain, dans le cas contraire serait-il possible de l'envisager ultérieurement ?

Visite de **Mr AIGUILLE René**

Demande à ce que les parcelles 135 et 138, au bord d'un étang, restent constructibles.

Visite de **Mr Anthony DROUIN, représentant « Foncier Aménagement »**

Propriétaire AD225 depuis décembre 2007 pour y réaliser un lotissement en ajoutant les parcelles AD167 et AD98, Le terrain était classé en AUa.

Le projet de révision du PLU rend ce terrain (AD225) non constructible à 80 %, seul 625 M² sont classés en zone UB.

Visite de **Mme TAVANO**

Est venue consulter le projet de révision du PLU, a constaté que sa demande pour la poursuite de son activité de carrières avait bien été prise en compte.

Visite de **Mr et Mme Joël HERON**

Ont consulté le règlement écrit afin de vérifier la nouvelle norme d'emprise au sol pour une nouvelle construction.

Visite de **Mr Jacques HUREAU**

Demande que les parcelles AA66, AA67, AA47 soient constructibles.

Visite de **Mr Georges NASKAS**

Va déposer un dossier en Mairie

Document déposé le 06/07/2015

Annexe 2 du rapport

Lundi 20 juillet 2015

Seconde permanence de 14h00 à 17h00

Accueil de 3 intervenants

Visite de **Mme DAUMARD**

Pas de remarque particulière.

N'a rien inscrit au registre.

Visite de **Mr André CHUDEAU**

Va déposer un dossier en Mairie

Annexe 3 du rapport

Visite de **Mr Bertrand PARIS**

Est venu s'assurer du bon classement de sa parcelle sise à côté d'une zone de loisirs était à nouveau classée NH.

Samedi 25 juillet 2015

Troisième permanence de 09h00 à 12h00

Accueil de 5 intervenants

Visite de **Mr BERGER**

L'emprise au sol de 15% (projet de révision PLU) de la superficie totale de l'unité foncière (actuellement 30%) trop faible par rapport à la superficie du terrain.

Visite de **Mr CHARTIER**
Pas de commentaire au registre

Visite de **Mme Jocelyne HOUDOU - POIRIER**
A déposé un courrier en Mairie le 24 juin 2015

Propriétaire d'un terrain agricole « Le Chataignier » loué depuis 2 ans à Mr Rousseau. Celui-ci désire préempter ce champ ... et le département en faire un giratoire.
Cette personne demande à ce que son champ soit déclaré constructible.

Visite de **Mr et Mme Bernard BEDOUET**
Les parcelles 43, 30, 32,46 auraient très bien pu rester en zone ZD.
Pour les terrains en zone NP, il serait souhaitable de pouvoir procéder à la construction ou à l'extension de bâtiments pour entreposer le matériel nécessaire à l'entretien de ces parcelles.
Pour quelle raison les terrains 9 et 11, n'ont pas été mis en zone NP (ancienne carrière) ?

Visite de **Mr et Mme Serge HESLON**
Propriétaires d'une parcelle ZL18, achetée pour extension, par rapport à une construction préfabriquée en 1998.
Ce terrain est enclavé entre 2 propriétés construites, elle dispose de l'eau de la ville, d'électricité.
Les propriétaires paient des impôts locaux et fonciers.
Monsieur et Madame HESLON souhaitent pouvoir réaliser l'extension initialement envisagée.

Mercredi 29 juillet 2015
Quatrième permanence de 09h00 à 12h00

Visite de **Famille VEILLE-MARTINETTI**
Propriétaire d'un terrain AL42, Chemin de la belle Etoile,
Terrain boisé par les propriétaires, est devenu inconstructible au fil des ans. Et principalement à l'issue d'un incident d'inondation. Ce problème a été résolu depuis.
Ce terrain est accolé à une zone UCnc.
Il se trouve classé dans la révision du PLU en zone « élément de paysage ».
La famille va déposer, en Mairie, l'objet de sa requête.
ANNEXE 4

Visite de **Madame Nadia TAVANO**
Possède un terrain, lieudit « le champ du châtaignier » cadastré AL53, terrain non constructible.
Souhaite voir un jour évoluer la situation, car il y a des habitations autour.

Visite de **Monsieur Alain EPINEAU**
Son interrogation concerne les 15% unité foncière pour construire une maison (insuffisant). Le risque est de voir pousser de plus en plus de maisons à étages.
Comment peut-on, imaginer des maisons de plain-pied sur des parcelles de 300 à 500 m² ?

Visite de **Madame Nathalie GAULTIER**
Propriétaire en indivision avec son frère et sa sœur d'un terrain d'environ 7000m² en zone UCnc.
Leur objectif est de le valoriser.
Le 15% paraît insuffisant.

Courrier recommandé AR reçu en Mairie le 11 Août 2015 de ORBELLO GRANULATS MAINE

Monsieur J.M. LEVOYER

C'est avec surprise que le projet de révision du PLU classe en zone NP (Zone naturelle protégée) les parcelles AI n°9 et n°11 situées au lieu-dit « la Perrée ».

Lors de la révision du PLU du 05 juillet 2007, ces parcelles ont été classées pour partie en zone UZ2 (activités artisanales et commerciales).

ORBELLO GRANULATS MAINE s'oppose fermement au déclassement des parcelles AI 9 et 11.

Courrier en ANNEXE 5

Jeudi 13 août 2015

Cinquième permanence et Clôture de l'enquête de 14h00 à 17h00

Visite de Monsieur Christophe POHU

Important de préserver le projet de voie douce le long de la rivière. L'axe Spay – Fillé est important pour la promenade et peut être le prolongement des voies vertes autour de la métropole du MANS

Assainissement : entre le collectif => cher, et le traitement individuel, il existe de nombreuses possibilités mixtes à ne pas négliger pour les hameaux (lagunage, ...)

Tout à fait d'accord avec la densification.

Jeudi 20 août 2015

Dépôt en mairie de Spay et en présence de Monsieur AVIGNON (Maire) et Monsieur DEROO (Adjoint) du procès-verbal de notification d'enquête relatif à « l'enquête publique de révision n°2 du PLU et projet de révision du zonage de la zone d'assainissement.

ANNEXE 6=> Accusé Réception

Jeudi 03 septembre 2015

Réception, au domicile du Commissaire Enquêteur, des éléments de réponse aux observations portées aux registres et aux observations formulées par les services de l'état.

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Conformément aux articles L 123-13-1 et L 121-4 du code de l'urbanisme le projet de modification a été notifié en recommandé avec Accusé de Réception, le 11 février 2013, avant l'ouverture de l'enquête publique à :

- Madame La Préfète de la Sarthe,
- Pays Vallée de la Sarthe,
- Chambre de l'agriculture,
- Président du Conseil Général de la Sarthe,
- Mairie de Voivres Lès-le Mans,
- Mairie de Fillé sur Sarthe,
- Mairie de Moncé en Belin,
- Mairie de Guécélard,
- Mairie d'Arnage,
- Mairie d'Allonnes,
- Président du Conseil Régional des Pays de La Loire,
- Chambre de Commerce et de l'industrie de la Sarthe,
- Chambre des Métiers et de l'Artisanat de la Sarthe,
- Communauté de Commune du Val de Sarthe,
- ADEME,
- CRPF,
- Le Mans Métropole,
- Syndicat Mixte du Pays du Mans.

Personnes publiques ayant apporté une réponse dans les délais de l'enquête

Conseil Régional – Pays de la Loire
Direction Action Territoriale et Démocratie

N'a pas d'observation particulière à formuler sur ce dossier.

Conseil Général de la Sarthe
Infrastructures
Direction des Routes
Service Gestion des Routes



Conseil général
de la Sarthe

COURRIER

Reçu le

MAIRIE DE SPAY

Monsieur Jean-Yves AVIGNON
Maire de Spay
Hôtel de Ville
Place du 8 mai 1945
72700 SPAY

Infrastructures

Direction des routes

Service Gestion des Routes

Affaire suivie par : M. Benoît BAZILLE
Tél. (poste) : 02 43 54 72 72 (677.23)
e-mail : contact.sgr@sarthe.fr
Objet : Elaboration du PLU
N/Réf. : SGR/BGDP/BB/RG/2015-06-149
Pj : annexes

Le Mans, le 16 JUN 2015

Monsieur le Maire,

Vous m'avez transmis, pour avis, le projet arrêté du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de votre commune et je vous en remercie.

Ce dossier soulève quelques remarques dont je vous fais part.

I - Accès sur les routes départementales

Comme je vous l'ai indiqué dans mon courrier du 7 juin 2011, la création de nouveaux accès ou la modification d'usage d'un accès existant sur les RD 326, 323, 51 (section comprise entre Allonnes et le carrefour avec la RD 212) et RD 212 (section comprise entre le carrefour avec la RD 23 et le carrefour avec la RD 51), voies du réseau structurant ou à fort trafic, est interdite hors secteurs d'agglomération aménagés. Seules peuvent être autorisées sur les portions de voies concernées :

- La création d'accès strictement nécessaires aux manœuvres d'entrée et de sortie des matériels nécessaires aux travaux d'exploitation des terres agricoles ou à une activité liée à la route.
- Les équipements d'infrastructures, les constructions ou opérations d'ensemble présentant un caractère d'intérêt général pour la Commune ou tout autre collectivité, après autorisation expresse du gestionnaire de voirie et sous condition de réalisation d'un aménagement de sécurité adapté à la nature du trafic engendré par le projet.

Cette interdiction doit être mentionnée dans les articles 3 du Règlement des zones concernées et doit apparaître sur les plans de zonages. Je vous propose d'adopter la légende figurant en annexe 1. Vous trouverez ci-joint une carte des routes départementales afin de mieux les localiser.

Je note que celle-ci figure bien sur les plans de zonage pour les RD 212 et RD 51. Je souhaite qu'elle soit aussi dessinée sur les RD 297, RD 323 et RD 326.

Par ailleurs, je souhaiterais que l'interdiction de créer de nouveaux accès, formulée aux articles 3 des zones UB et UZ, soit complétée. Pour la zone UB, il faudrait inclure la RD 51 pour la section comprise au nord de la RD 212. Pour la zone UZ, il faudrait inclure la RD 297, voie du réseau structurant et à fort trafic.

HÔTEL DU DÉPARTEMENT - 72072 LE MANS CEDEX 9
Avenue des Jacobins - 6 avenue Pierre Mendès-France
TEL. 02 43 54 72 72 - FAX 02 43 54 72 57 - www.sarthe.com

.../...

Enfin, l'article 3 de la zone IAU doit préciser qu'aucun accès ne sera autorisé sur la RD 51, en dehors de l'accès principal prévu par les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

2 - Implantation des constructions

Le Règlement de la Voirie Départementale (RVD) définit des marges de recul à respecter en fonction du type de route et de la nature de la zone (urbaine, à urbaniser...). Vous trouverez, ci-joint en annexe, l'extrait du RVD correspondant à ces prescriptions.

Je souhaiterais que celles-ci soient reprises dans le Règlement des zones concernées. Il conviendrait donc de corriger l'article 6 des zones UZ, N, A, 2AU et IAU du Règlement écrit.

Articles concernés	Routes Concernées	Distance par rapport à l'alignement
UZ	RD 297 + RD 51 (section au nord de la RD 212) + RD 323 + RD 326	35 m
1AU	RD 51 (section au nord de la RD 212)	35 m
1AU	RD 51 (section au sud de la RD 212)	10 m
2AU	RD 323	35 m
A	RD 212 + RD 51 (section au sud de la RD 212)	15 m
A et N	RD 51 (section au nord de la RD 212) + RD 323 + RD 326	35 m
N	RD 212	15 m

Dans le cadre de l'amélioration du réseau électrique, le Conseil départemental est amené à poser de nombreux transformateurs le long des routes. Les conditions d'implantation sont très diversifiées et doivent aussi bien respecter les conditions de sécurité des usagers de la route que limiter l'impact sur l'emprise des terrains agricoles ou à urbaniser.

Il n'est donc pas souhaitable d'adopter une règle contraignante pour l'implantation de ces équipements d'infrastructures.

Je vous propose d'adopter la rédaction suivante pour les articles 6 et 7 du Règlement de votre PLU : " L'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, postes de relèvement, abribus...) est autorisée, soit à l'alignement, soit à toute autre distance de cette limite, sous réserve que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement ".

3 - Orientations d'aménagement

Les accès créés pour desservir les nouvelles zones d'urbanisation devront disposer au minimum des distances de visibilité mentionnées dans le RVD (annexe 5). Leurs caractéristiques géométriques devront permettre d'assurer la sécurité des usagers.

Je note qu'en réponse à ma demande, vous avez inscrit l'emplacement réservé n° 16 au bénéfice de la commune afin d'élargir le chemin du Bordage et de sécuriser le carrefour avec la RD 212.

Je relève également qu'un carrefour d'entrée de ville, de type giratoire, est à l'étude afin de desservir la zone correspondant à l'OAP n° 1 "Les Noës".

Enfin, l'article 3 de la zone 1AU doit préciser qu'aucun accès ne sera autorisé sur la RD 51, en dehors de l'accès principal prévu par les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

2 - Implantation des constructions

Le Règlement de la Voirie Départementale (RVD) définit des marges de recul à respecter en fonction du type de route et de la nature de la zone (urbaine, à urbaniser...). Vous trouverez, ci-joint en annexe, l'extrait du RVD correspondant à ces prescriptions.

Je souhaiterais que celles-ci soient reprises dans le Règlement des zones concernées. Il conviendrait donc de corriger l'article 6 des zones UZ, N, A, 2AU et 1AU du Règlement écrit.

Articles concernés	Routes Concernées	Distance par rapport à l'alignement
UZ	RD 297 + RD 51 (section au nord de la RD 212) + RD 323 + RD 326	35 m
1AU	RD 51 (section au nord de la RD 212)	35 m
1AU	RD 51 (section au sud de la RD 212)	10 m
2AU	RD 323	35 m
A	RD 212 + RD 51 (section au sud de la RD 212)	15 m
A et N	RD 51 (section au nord de la RD 212) + RD 323 + RD 326	35 m
N	RD 212	15 m

Dans le cadre de l'amélioration du réseau électrique, le Conseil départemental est amené à poser de nombreux transformateurs le long des routes. Les conditions d'implantation sont très diversifiées et doivent aussi bien respecter les conditions de sécurité des usagers de la route que limiter l'impact sur l'emprise des terrains agricoles ou à urbaniser.

Il n'est donc pas souhaitable d'adopter une règle contraignante pour l'implantation de ces équipements d'infrastructures.

Je vous propose d'adopter la rédaction suivante pour les articles 6 et 7 du Règlement de votre PLU : *"L'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, postes de relèvement, abribus...) est autorisée, soit à l'alignement, soit à toute autre distance de cette limite, sous réserve que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement"*.

3 - Orientations d'aménagement

Les accès créés pour desservir les nouvelles zones d'urbanisation devront disposer au minimum des distances de visibilité mentionnées dans le RVD (annexe 5). Leurs caractéristiques géométriques devront permettre d'assurer la sécurité des usagers.

Je note qu'en réponse à ma demande, vous avez inscrit l'emplacement réservé n° 16 au bénéfice de la commune afin d'élargir le chemin du Bordage et de sécuriser le carrefour avec la RD 212.

Je relève également qu'un carrefour d'entrée de ville, de type giratoire, est à l'étude afin de desservir la zone correspondant à l'OAP n° 1 "Les Noës".

D'un point de vue plus général, je tiens à vous informer que le développement de l'urbanisation le long des routes départementales doit être accompagné par des aménagements urbains nécessaires à la préservation de la sécurité des différents usagers de la route (trottoirs, éclairage public...).

Enfin, si des aménagements de carrefour sont nécessaires dans le cadre du développement de l'urbanisation, ceux-ci seront à la charge de la commune. Dès lors, je souhaite que mes services soient associés lors de l'élaboration des projets ainsi que pendant la réalisation des travaux.

4 - Transmission des documents

Dans le but d'assurer au mieux le suivi des dossiers sur votre commune, je vous serais reconnaissant de bien vouloir me transmettre une copie du dossier approuvé sous forme d'un dossier papier et sous forme informatique.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

Le Président du Conseil départemental,

Pour le Président du Conseil départemental
et par délégation,
Le Directeur Général Adjoint
des Infrastructures

Pierre GRAFFE



Conseil général
de la Sarthe

Elaboration des PLU - Annexes :

Représentations graphiques (annexe 1)
Plan des routes départementales
Extrait du Règlement de la Voirie Départementale

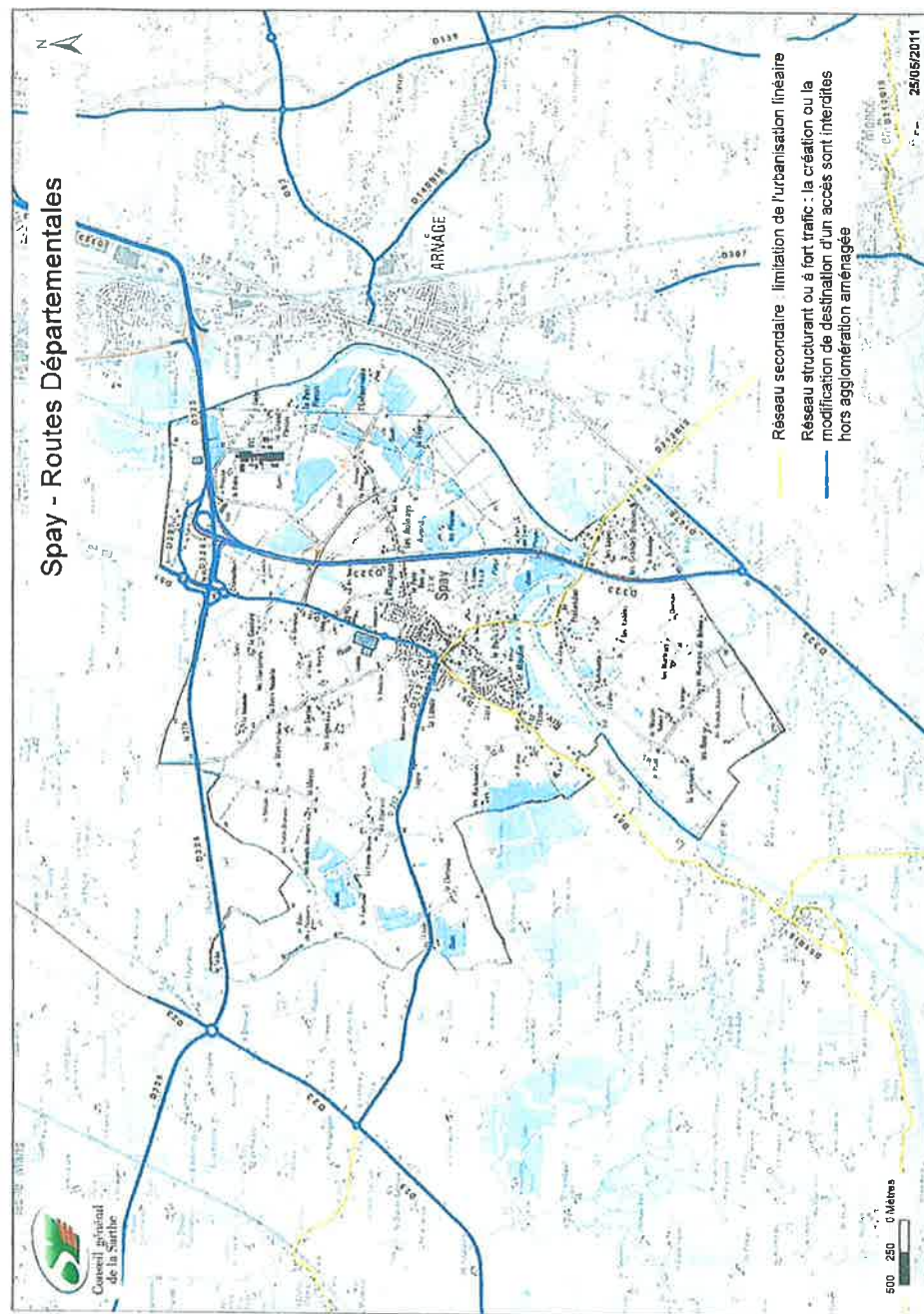
Annexe 1



La création d'accès nouveau ou la modification de destination d'un accès existant sur cet axe sont interdites hors secteurs d'agglomération aménagés.



Caractère indicatif de la limite d'agglomération





Conseil général
de la Sarthe

RÈGLEMENT DE LA VOIRIE DÉPARTEMENTALE

Conseil général de la Sarthe

ANNEXE 14 – RÈGLES DE CONSTRUCTIBILITÉ SOUMISES AUX MARGES DE REcul

ZONES	TYPE DE ROUTE DÉPARTEMENTALE	
	Routes à Grande Circulation	Déviations
ZONES URBAINES		
Zone centrale agglomérée		
Zone d'extension immédiate de l'agglomération		
Zone d'activités	75m de part et d'autre de l'axe de la route, en application de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme	100m de part et d'autre de l'axe de la route sauf étude spécifique, en application de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme
ZONES À URBANISER		
Vocation principale d'habitats		
Vocation d'activités		
ZONES INTERMÉDIAIRES ET AGRICOLES		

ZONES	TYPE DE ROUTE DÉPARTEMENTALE	
	IA / IB RD 325, 323, 253, 54 (1)	II RD 212, 54 (2)
ZONES URBAINES		
Zone centrale agglomérée	Alignement	Alignement
Zone d'extension immédiate de l'agglomération	Alignement sauf cas particuliers des zones hors agglomération principale	
Zone d'activités	35m / alignement	20m / alignement
ZONES À URBANISER		
Vocation principale d'habitats	35m / alignement	10m / alignement
Vocation d'activités	35m / alignement	20m / alignement
ZONES INTERMÉDIAIRES ET AGRICOLES	35m / alignement	15m / alignement

St (1) pour les sections situées au nord de la RD 212
St (2) pour les sections situées au sud de la RD 212.

RÈGLEMENT DE LA VOIRIE DÉPARTEMENTALE

ANNEXE 5 – CRÉATION D'ACCÈS SUR LE DOMAINE PUBLIC ROUTIER

LE DOMAINE D'EMPLOI

Ces conditions concernent la création de tout accès sur le domaine public routier départemental, qu'il découle ou non d'une procédure d'urbanisme.

Elles ne concernent pas la signalisation à mettre en place aux intersections, liée à l'exploitation de la route, pour laquelle les règles de visibilité peuvent être différentes. Ces règles sont précisées:

- pour les carrefours hors agglomération, dans la guide «Aménagement des carrefours interurbains - carrefours plans» du SETRA de décembre 1998.
- pour les carrefours en agglomération, dans le guide «Carrefours urbains» du CERTU de janvier 1999.

Dans chaque situation, l'accès sera toujours, le cas échéant, créé sur la voie ouverte à la circulation publique la moins circulée.

LES CONDITIONS DE VISIBILITÉ HORS AGGLOMÉRATION ET EN AGGLOMÉRATION NON AMENAGÉE

Un conducteur a besoin de temps pour anticiper les événements qui vont se produire sur sa route, il lui faut les percevoir, les analyser et modifier éventuellement son comportement pour s'y adapter. Ce temps nécessaire à l'anticipation se traduit par la nécessité de distances de visibilité parfois importantes.

Elles sont définies à partir de 2 ordres de temps basés sur les réactions d'un conducteur type :

- 8s dit d'ordre optimal.
- 6s dit d'ordre minimal.

Commentaires :

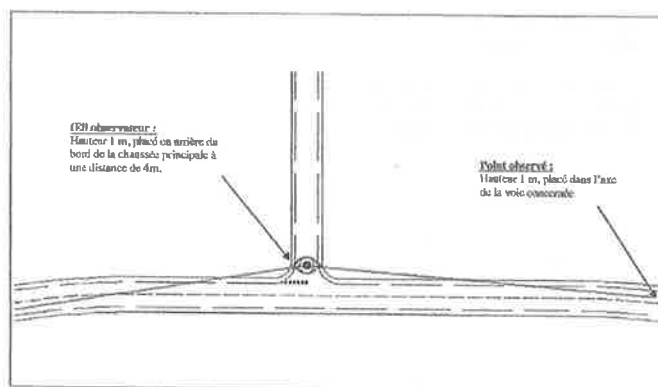
Pour rendre compte des vitesses effectivement pratiquées par les usagers, on utilise conventionnellement et conformément aux pratiques Internationales, la V85 en dessous de laquelle roulent 85% des usagers, en condition fluide.

Vitesse pratiquée par 85 % des usagers sur la voie principale en km/h	30	50	70	90
Distance minimum en m (T=6s)	50	84	118	151
Distance conseillée en m (T= 8s)	67	112	157	202

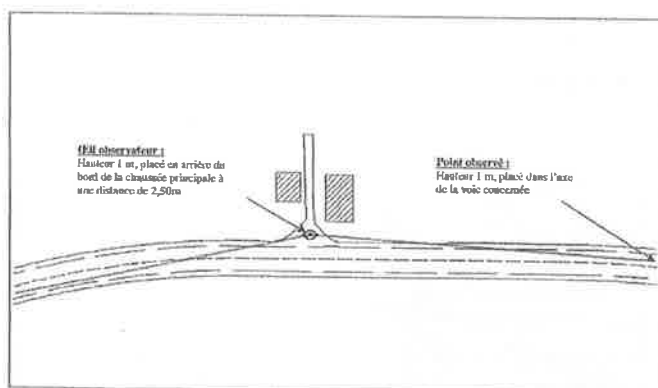
RÈGLEMENT DE LA VOIRIE DÉPARTEMENTALE

LES CONDITIONS DE LA MESURE

Accès d'une voie secondaire hors agglomération sur une route départementale.



Accès privé sur une Route Départementale hors agglomération.



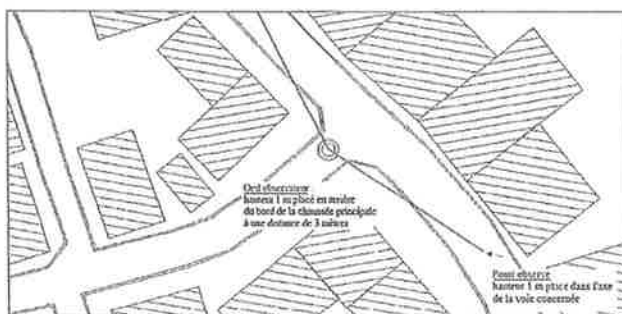
LES CONDITIONS DE VISIBILITÉ EN AGGLOMÉRATION AMENAGÉE (TROTTOIRS, ECLAIRAGE PUBLIC...)

Tout comme le cas hors agglomération, un conducteur a besoin de temps en agglomération pour anticiper les événements qui vont se produire sur sa route, il lui faut les percevoir, les analyser et modifier éventuellement son comportement pour s'y adapter.

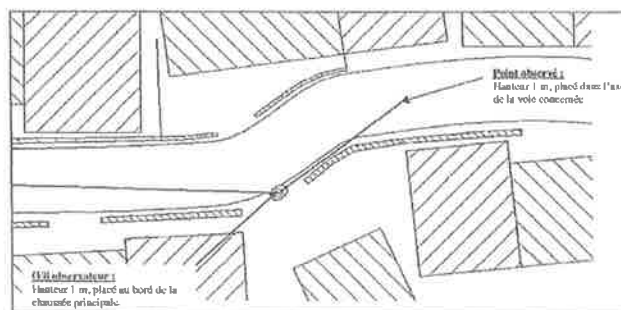
Vitesse pratiquée par 85 % des usagers sur la voie principale en km/h	30	50	70
Distance minimum en m	25	50	85
Distance minimum en m (en courbe)	26,5	55	95

LES CONDITIONS DE LA MESURE.

Accès d'une voie secondaire en agglomération sur une route départementale.



Accès privé sur une Route Départementale en agglomération.





Mairie de SPAY
Monsieur le Maire
Place du 8 mai 1945 – BP01
72700 SPAY

Urbanisme
Aménagement

Le Mans, le 30 juin 2015

Siège Social
15 rue Jean Grégoire
CS 21312
72013 Le Mans Cedex 2
Tél : 02 43 29 24 24
Fax : 02 43 29 24 25

Objet : Projet de révision PLU de Spay – avis de la Chambre d'agriculture
Nos réf. : ALM/AF – 2015/043
Dossier suivi par : Anne Le Maréchal
06.45.07.04.50, anne.le-marechal@sarthe.chambagri.fr

Monsieur Le Maire,

C'est avec attention que la Chambre d'agriculture a étudié le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de votre commune. L'examen du projet, reçu le 26 mars 2015, amène les remarques suivantes :

Remarque concernant le règlement graphique

Le règlement graphique montre que 2 secteurs A sont enclavés à l'intérieur du hameau des Brosses. Du fait de leur taille, de leur forme, des contraintes d'accès, de leur positionnement et surtout de leur usage actuel, la Chambre d'agriculture estime que ces terrains ne correspondent pas à la définition de la zone agricole dite A, telle qu'elle est définie à l'article R 123-7 du CU. La densification de ce hameau permettrait en outre à la collectivité de limiter, dans le futur, ses besoins d'extension sur les terres agricoles. La chambre d'agriculture demande que la vocation de ces secteurs enclavés au sein du hameau soient reconsidérés.

Comme dans le projet précédent, vous positionnez de nombreux emplacements réservés en campagne, représentant une surface d'environ 3ha. Si la Chambre d'agriculture comprend les besoins de surfaces pour l'aménagement de pistes cyclables et autres dispositifs liés à la sécurité routière, elle n'a pu que constater aux cours des réunions de travail que l'intérêt d'une liaison piétonne le long de la Sarthe n'était pas partagé, notamment par les exploitants agricoles de votre commune.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Établissement public
loi du 03/01/1924
Siret 187 292 854 00078
APE 9411Z
www.agri72.fr

La réalisation d'un tel projet est conditionnée à l'acceptation des riverains et la capacité de la collectivité à garantir une réelle protection contre les nuisances. En l'absence de consensus sur ce tracé, la Chambre d'agriculture préconise le retrait des emplacements réservés n°4 et n°9.

Remarque concernant le règlement graphique

Vous positionnez de nombreux emplacements réservés en campagne, représentant une surface d'environ 3ha. Si la Chambre d'agriculture comprend les besoins de surfaces pour l'aménagement de pistes cyclables et autres dispositifs liés à la sécurité routière, elle n'a pu que constater aux cours des réunions de travail que l'intérêt d'une liaison piétonne le long de la Sarthe n'était pas partagé, notamment par les exploitants agricoles de votre commune.

La réalisation d'un tel projet est conditionnée à l'acceptation des riverains et la capacité de la collectivité à garantir une réelle protection contre les nuisances. En l'absence de consensus sur ce tracé, la Chambre d'agriculture préconise le retrait des emplacements réservés n°5 et n°10.

Remarques concernant le règlement

Article UC9 – emprise au sol des constructions

Vous indiquez que l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 15% de la superficie totale de l'unité foncière dans les secteurs de hameau UC, alors que les articles UB9 et UZ9 autorisent une emprise au sol nettement plus importante. Toujours dans un souci de permettre la densification des hameaux existants, la Chambre d'agriculture demande que la rédaction de l'article UC9 soit identique à celle proposée dans les secteurs UB et UZ « Pour toute construction, le pétitionnaire doit conserver une superficie minimale minérale ou végétale non imperméabilisée (y compris les surfaces en toitures végétalisées) correspondant à 25% minimum de la superficie de l'unité foncière ».

Article UZ12 et 1AU12 – stationnement

Dans cet article, vous imposez 1 place de stationnement pour 50m² de plancher pour les activités de commerces et services et 1 place de stationnement pour 100m² de plancher pour l'artisanat. La Chambre d'agriculture juge suffisante la notion figurant au paragraphe suivant « le nombre de places exigé doit être apprécié en fonction de la nature et de l'importance du projet » et demande le retrait des normes de stationnement pour les activités de commerce, services et artisanat.

Article 2AU6 – Implantation des constructions par rapport aux
voies et emprises publiques

Dans cet article, vous imposez un recul minimum des constructions de 75 mètres par rapport aux axes des RD 323 et RD 326. La Chambre d'agriculture rappelle qu'une étude paysagère permet de réduire le recul de 75 mètres (disposition Loi Barnier). Elle insiste sur la nécessaire gestion économe de l'espace et la densification des secteurs urbanisés ou à urbaniser. Elle demande que l'ouverture à l'urbanisation de du secteur 2AU soit conditionnée à la réalisation d'une étude paysagère permettant à réduction de la marge de recul des constructions par rapport aux RD 323 et 326.

Considérant que les demandes de densification des espaces urbanisés ou à urbaniser n'ont été que partiellement traitées, la Chambre d'agriculture émet un **avis réservé** au nouveau projet de PLU de votre commune.

Nous vous prions de croire, Monsieur Le Maire, à l'expression de nos sincères salutations.

Le Président,

Jean-Loïc LANDREIN

Préfète de la Sarthe
Direction départementale des Territoires
Service Urbanisme et Aménagement
Unité Planification



PRÉFÈTE DE LA SARTHE

La Préfète

Direction départementale des territoires
Service Urbanisme et Aménagement
Unité Planification
Affaire suivie par : Véronique Lécureur
Tél : 02 72 16 40 66
Courriel : ddt-sua-planification@sarthe.gouv.fr

Le Mans, le 18 JUN 2015

La préfète de la Sarthe

à

Monsieur le Maire
Place du 8 Mai 1945

72700 SPAY

Objet : Commune de Spay - Avis de l'État sur le PLU arrêté

Conformément aux dispositions de l'article L. 123-9 du code de l'urbanisme, vous m'avez transmis, pour avis, le nouveau projet de plan local d'urbanisme (PLU) de votre commune arrêté par délibération du conseil municipal le 12 mars 2015 et transmis à mes services le 25 mars 2015.

Après examen du dossier, je souhaite vous faire part d'un certain nombre d'observations relatives, principalement, aux objectifs démographiques, projet urbain, zones humides et constructibilité en zones agricole et naturelle.

Vous avez conservé la même projection démographique que dans votre précédent projet mais en l'incluant dans une fourchette, à savoir atteindre 3 107 à 3 167 habitants dans les 12 ans, sur une base de 2 879 habitants en 2012, ce qui correspond à une croissance de 10 %, inférieure à celle mesurée entre 1999 et 2012 qui était de 25 %.

Pour atteindre l'objectif précité, vous envisagez, dans le PADD, la réalisation de 12 à 14 logements par an en moyenne sur 10 ans avec environ 2,5 personnes par logement. En s'appuyant sur cette projection, je constate que la commune est susceptible d'accueillir un nombre d'habitants supérieur aux perspectives démographiques annoncées dans le rapport de présentation (300 à 350 habitants supplémentaires soit 3 179 à 3 229 habitants).

Néanmoins, je note avec satisfaction que vos besoins en surface à urbaniser pour l'habitat passent de 15 hectares à 8,4 hectares. Cependant, de petits ajustements sont nécessaires concernant les données des superficies des zones 1AU, 2AU et 1AUz qui sont incohérentes, principalement dans le rapport de présentation (voir détails dans l'annexe ci-jointe).

Préfecture de la Sarthe – Place Aristide Briand – 72041 LE MANS cedex 9
Standard téléphonique : 02.43.39.72.72 – serveur vocal : 02.43.39.72.99 – Télécopie : 02.43.28.24.09
Site internet : www.sarthe.gouv.fr - E-mail : courrier@sarthe.gouv.fr
1. prefete Avis de l'Etat Spay 2015.odt

1/9

Par ailleurs, vous avez porté un effort particulier, d'une part, sur l'augmentation du potentiel de renouvellement urbain, principalement sur deux hameaux, la Pierre et les Brosses, et, d'autre part, sur le niveau de densité moyenne minimum globale (20 logements par hectares par rapport aux 15 logements par hectare du projet initial). Cette densité est à la hauteur de ce qui doit être attendu, à minima, de la part d'une commune de la première couronne de l'agglomération mancelle. Le potentiel de logements recensé sur les quatre hameaux (les Vigneaux, Prélandon, la Pierre et les Brosses), a été augmenté de 17 logements par rapport au projet initial pour un total de 112 logements de renouvellement urbain, dont environ la moitié mobilisable dans les 10 ans. Néanmoins, aucune densité n'est affichée pour ces hameaux.

Ces secteurs ont été zonés principalement UCnc, zone urbaine résidentielle en périphérie avec assainissement non collectif, qui permet, comme le précise le rapport de présentation « le remplissage des espaces non bâtis à l'intérieur des secteurs résidentiels et le long des voies existantes par détachement de terrains non bâtis ». Le recours systématique à l'assainissement non collectif ne devrait pas être privilégié pour permettre l'urbanisation. En effet, même s'il engendre des coûts financiers pour la collectivité, l'assainissement collectif mériterait d'être privilégié car il permettrait d'augmenter la densité de l'habitat dans ces secteurs, d'autant plus que le territoire est caractérisé par la présence d'une nappe phréatique à faible profondeur rendant ainsi les sols peu aptes à l'assainissement autonome. Par ailleurs, je vous indique que, pour des raisons de sécurité routière, il est fortement déconseillé de développer une urbanisation linéaire avec des accès individuels sur les voies existantes. Il vous appartient donc de prendre en compte ces remarques dans votre projet de PLU.

Enfin, j'attire tout particulièrement votre attention sur la situation du hameau des Brosses qui conserve deux enclaves en zone agricole, antérieurement classées en zone 2AU. Indépendamment de la question de l'assainissement évoquée ci-dessus, l'inscription de ces parcelles en zone agricole ne peut que générer des conflits d'usage par rapport à l'habitat existant. De plus, tout hectare non valorisé en zone déjà urbanisée (bourg ou hameau) conduit à urbaniser de l'espace ailleurs, et, par voie de conséquence, à consommer de l'espace vierge. La commune doit donc assumer ses choix antérieurs en matière de développement des hameaux.

En ce qui concerne la zone 2AU des Noës, seuls 3,2 hectares sont aménageables sur un total de 5,78 hectares en raison de la proximité de la RD 323, classée route à grande circulation et des contraintes liées à la loi Barnier (article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme – interdiction de construire dans une bande de 75 mètres). Des règles différentes d'implantation des constructions peuvent être fixées à la suite d'une étude justifiant que ces dernières sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. Je vous engage à réaliser cette étude permettant de lever cette contrainte dans le cadre du PLU. S'agissant d'une zone d'urbanisation future, celle-ci sera à produire, pour le moins, lors de la demande d'ouverture à l'urbanisation. En effet, la surface « perdue » équivaut à celle classée en zone 1AU.

Concernant la protection des zones humides, le rapport de présentation mentionne l'inventaire de terrain complété au niveau local et traduit sur les plans et dans le règlement par une protection au titre de l'article L. 123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme. Les études ont porté sur les zones 1AU et 1AUz. Il est regrettable que le secteur 2AU n'ait pas fait l'objet d'un inventaire pédologique afin d'écarter toute suspicion de zone humide ; là encore, cette étude sera à fournir au moment de l'ouverture à l'urbanisation de la zone.

Par rapport à la constructibilité en zones agricole et naturelle, la délimitation de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL), Ah et Nh, se doit d'être exceptionnelle et justifiée. Les constructions existantes dans les zones A et N, ne peuvent faire l'objet que : d'un changement de destination, si le bâtiment a été préalablement désigné - d'une extension pour un bâtiment d'habitation (article 25 de la loi pour l'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt du 13 octobre 2014). Le règlement de ces secteurs devra donc être revu en conséquence. Parallèlement, le caractère limité de la taille des STECAL doit notamment se traduire par une délimitation de secteurs resserrés autour des bâtiments existants afin de permettre une réelle maîtrise de l'implantation des futures constructions. En

définissant des secteurs en fonction des seules limites de propriété, le PLU ne fait pas une application exacte de l'article L. 123-1-5-II.6° du code de l'urbanisme.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de la Vallée de la Sarthe n'étant pas encore approuvé (PADD débattu le 13 novembre 2013), la commune est soumise à la règle de l'urbanisation limitée au titre de l'article L. 122-2 du code de l'urbanisme. Une demande de dérogation à cette règle doit donc être sollicitée auprès du syndicat mixte du Pays de la Vallée de la Sarthe, gestionnaire de ce SCoT. Vous voudrez bien me communiquer cette décision.

Vous trouverez enfin, en annexe au présent courrier, des observations ponctuelles complémentaires de nature à améliorer la qualité de votre PLU.

Considérant que cette nouvelle version du document d'urbanisme est en progrès par rapport à la précédente, j'émet un avis favorable au projet arrêté de révision de votre PLU, sous réserve d'une réflexion plus affinée en ce qui concerne l'urbanisation des hameaux (densité et desserte en assainissement collectif).

La Direction Départementale des Territoires se tient à votre disposition pour tout échange sur votre dossier.

La Préfète
Pour le Préfet,
Le Secrétaire Général,


Thierry BARON

Copie : DDT/SUA/Unité Planification

Commune de Spay
ANNEXE à l'avis de l'État sur PLU arrêté

Rapport de présentation

page 15 : mettre à jour les informations relatives au Pays de la Vallée de la Sarthe : depuis le 1^{er} janvier 2014, les communes de Ligré et Courcelles la Forêt ont intégré le Pays de la Vallée du Loir. Par contre, la commune de Guécélard a quitté le Pays du Mans pour intégrer le Pays de la Vallée de la Sarthe. Donc, le Pays compte dorénavant 61 communes et non 62. De plus, au 1^{er} janvier 2014, les communautés de communes Vègre et Champagne et du Pays de Loué ont fusionné et la communauté du Pays Malicornais a été dissoute. Le Pays de la Vallée de la Sarthe ne compte plus que 3 communautés de communes.

p 36 : la Trame Verte et Bleue schématisée n'est pas très réaliste. En effet, elle ne représente pas toujours les réelles continuités écologiques, notamment en ce qui concerne le secteur UC au sud du bourg ainsi que les infrastructures linéaires du nord et de l'ouest du bourg. La zone 2AU se développe en incohérence avec la trame verte. Cette partie est à revoir de manière plus réaliste.

page 40 : il est fait référence à l'atlas des paysages de la Sarthe. Cet atlas est en cours de révision et l'information devra être en cohérence avec les nouvelles unités paysagères. Ainsi, compte tenu de l'évolution du paysage, le territoire communal de Spay est maintenant intégré dans l'unité de « l'agglomération mancelle » pour la partie nord et dans l'unité paysagère dénommée « les clairières entre Sarthe et Loir » pour la partie la plus au sud.

page 100 : il est fait état du Schéma Départemental pour l'Accueil et l'Habitat des Gens du Voyage. Ce schéma a été révisé par arrêté conjoint du Préfet et du Président du Conseil Général en date du 4 avril 2013.

page 143 : le projet est basé sur une population de 2 879 habitants en 2012 – il est indiqué 2011 dans le PADD (à harmoniser).

page 148 : 3^{ème} paragraphe – il est question du secteur du Bordage qui n'apparaît pas dans le tableau de la page 159 mais le hameau des Broses est cité : est-ce le même hameau ?

page 153 : emplacements réservés : pour les ER n° 17 et 18, le nombre de logements n'est pas indiqué.

page 156 : tableau de la superficie des zones : la zone UCnc n'apparaît pas. Par contre il apparaît une zone UH qui ne figure pas sur les plans.

La surface de la seule zone 1AUz est à vérifier : 9,08 ha dans le tableau et 7,67 ha page 159.

pages 156 et 159 : harmonisation des superficies des zones : la superficie de la zone 1AU le Gué est de 2,62 ha, et, page 159, de 2,65 ha. De même pour 2AU les Noës, 5,62 ha page 156 et 5,78 ha page 159 ainsi que pour la superficie de la zone 1AUz est de 9,08 ha dans le tableau et de 7,67 ha page 159.

page 157 : 2^{ème} paragraphe, le nouveau classement du secteur de la Pierre n'est pas indiqué.

page 158 : quelques incohérences subsistent dans le diagnostic en ce qui concerne la durée des périodes de référence retenue : nombre de logements neufs par an sur 10 ans dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), projection démographique et

production de logements sur 12 ans et analyse de la consommation d'espace sur 10 ans dans le rapport de présentation bilan consommation d'espace. L'effort opéré conduit à une diminution de 64 % de la consommation d'espace par l'habitat : vérifier le calcul ou préciser rapporté à la surface consommée par logement.

page 159 : dans le tableau « bilan du potentiel en renouvellement urbain », il serait intéressant de mentionner la surface des secteurs urbains et hameaux concernés par le renouvellement urbain ainsi que le zonage correspondant.

pages 160 et suivantes, il est rappelé les liens de compatibilité et de prise en compte avec les documents de portée juridique supérieure. A ce titre, il est utile de souligner que le PLU devra être compatible avec les objectifs du risque d'inondation définis par le Plan de Gestion des Risques d'Inondation en cours et avec les orientations fondamentales et les dispositions de ce plan. Ce dernier devrait être élaboré avant la fin de l'année 2015.

- aménagement numérique :

Il est utile de rappeler que le Schéma Directeur d'Aménagement Numérique des Territoires (SDTAN) de la Sarthe a été approuvé le 12 avril 2013, l'objectif étant la desserte Très Haut Débit (THD) de l'ensemble du territoire départemental en cohérence avec la stratégie nationale. Il n'est rien mentionné à ce sujet dans le rapport de présentation, or la commune de Spay fait partie des communautés de communes ayant donné son accord de principe d'adhésion au SDTAN.

- sécurité routière :

Les nouvelles zones d'urbanisation 1AUz et 2AU au nord de la commune le long de la RD 51 vont étendre le bourg et créer de nouveaux usages et de nouvelles perspectives dans ce secteur. Une attention particulière sera à porter à l'entrée de l'agglomération qui devra bien être marquée pour faire ralentir les usagers rentrant dans Spay.

Les zones UC et UB situées le long de cette RD 51 en provenance de l'illé sur Sarthe sont situées en amont immédiat d'un giratoire marquant l'entrée de l'agglomération. Les accès directs sur la voie se multiplient dans une zone où la vitesse reste importante. Il serait intéressant de réellement marquer l'entrée de bourg en amont des premiers accès de façon à bien faire la transition rase campagne et milieu urbain, ce qui n'est pas le cas actuellement.

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le nombre de logements neufs par an est programmé sur 10 ans alors que dans le rapport de présentation, la projection est sur 12 ans (2012-2024).

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) étant opposables aux autorisations d'occupation du sol et aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité, et, pour une meilleure cohérence avec le PADD, je vous invite à faire figurer le zonage ainsi que la superficie exacte des trois secteurs à urbaniser sur les OAP.

D'une manière générale, les OAP ne donnent pas d'information concernant la gestion des eaux pluviales, le type de traitement phonique, l'approche qualitative au niveau du paysage d'entrée de ville pour le secteur 1 des Noës.

OAP n° 1 les Noës : ce secteur mixte habitat-activités des Noës gagnerait en lisibilité en affichant les zonages concernés. Le plan de zonage fait apparaître une haie de bonne qualité au rôle important. Cette haie mériterait de figurer dans l'OAP.

OAP n° 3 le Gué ; les recommandations concernant l'intégration d'aménagements de régulations des eaux pluviales en espace de transition avec la zone humide devraient se trouver dans les prescriptions plutôt qu'en recommandations, ceci afin de pérenniser cette zone humide.

Dans l'OAP n° 3 il est envisagé la création d'un arboretum dans la ville avec une collection d'arbres répartie dans les divers espaces verts du bourg. Le réseau national de surveillance aérobiologique a édité le guide d'information « végétation en ville » qui peut aider à sélectionner les essences recommandées pour paysager l'espace urbain sans poser de problème de santé publique (pollens allergisants).

Règlement

prise en compte de l'habitat des gens du voyage

Le règlement interdit dans toutes les zones le stationnement des caravanes sans autre précision (caravane de loisir ou caravane habitat permanent).

Le Schéma départemental préconise l'intégration de l'habitat caravane pour les gens du voyage dans les documents de planification (cf p 100 rapport de présentation). La loi dispose que les documents d'urbanisme doivent permettre d'assurer la mixité sociale. L'intégration de cette problématique dans les PLU a pour objectif de permettre la réalisation des opérations d'habitat adapté aux gens du voyage (terrains familiaux privatifs, terrains familiaux locatifs et logement adapté) et la régularisation des situations de terrains privés en infraction avec le règlement local d'urbanisme en respectant les principes généraux de la mixité sociale et de la non-discrimination dans l'habitat.

constructibilité en zone A et N

Justification des STECAL et constructibilité en zone A et N

Aux termes de l'article, L.123-1-5 6°), le règlement peut « à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

- a) des constructions ;
- b) des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage (...);
- c) des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

[...] Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au présent 6°, les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'une extension dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. »

Il convient donc de justifier précisément l'existence des STECAL. La présence de plusieurs dizaines de pastilles Ah et Nh, dont la seule vocation est la gestion du bâti existant, sans justification spécifique, ne correspond pas au caractère « exceptionnel » requis dans l'article précité.

La création de ces secteurs doit par ailleurs être approuvée par la CDPENAF.

Les constructions existantes dans les zones A et N, ne peuvent faire l'objet que d'un changement de destination si le bâtiment a été préalablement désigné, d'une extension pour un bâtiment d'habitation existant. Le règlement de ces zones doit donc être revu en conséquence.

Des secteurs Nh et Ah trop lâches

L'article L.123-1-5 6°) dispose que « à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées ».

Le caractère limité de la taille des STECAL doit notamment se traduire par une délimitation de secteurs resserrés autour des bâtiments existants afin de permettre une réelle maîtrise de l'implantation des futures constructions. Cela limite par ailleurs le risque que ces STECAL « ne portent atteinte (...) à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages ». En définissant ces secteurs en fonction des

seules limites de propriété, les auteurs du PLU n'ont pas fait une application exacte de l'article L.123-1-5-II 6°.

Occupations et utilisations du sol interdites et admises sous conditions (UA, UB, UC)

Le caractère éminemment subjectif de la notion d'occupation et utilisation du sol « dont la présence ne se justifie pas en zone à vocation principale d'habitat ou qui sont incompatibles avec celle-ci » est susceptible d'être qualifié d'illégal. Le pouvoir discrétionnaire insuffisamment encadré laissé aux services instructeurs étant susceptible de conduire à une interdiction générale et absolue de certains bâtiments ou activités.

zone IAU : il est indiqué page 50 que cette zone comprend des emplacements réservés. Or, les emplacements réservés correspondants n° 17 et 18 sont zonés UB et UA.

Par ailleurs, il n'y a qu'une seule zone IAU inscrite au PLU : peuvent y être autorisés des équipements sportifs, culturels et de loisirs en complément à l'habitat qui ne sont pas mentionnés dans l'OAP correspondante. De même la zone humide n'est pas mentionnée dans le règlement de cette zone mais apparaît dans l'OAP.

Le caractère très subjectif de la notion d'occupation et utilisation du sol « qui ne correspondent pas aux besoins du centre bourg » ainsi que l'absence d'exhaustivité des interdictions listées à l'article 1 des zones UA, UB et UC sont susceptibles d'être qualifiés d'illégaux ; le pouvoir discrétionnaire insuffisamment encadré laissé aux services instructeurs étant susceptible de conduire à une interdiction générale et absolue de certains bâtiments ou activités. Les autorisations sous conditions des articles 2 de ces mêmes zones ne sont pas assez précises ; trop d'interprétations sont possibles. En résumé les articles 1 et 2 sont difficilement exploitables.

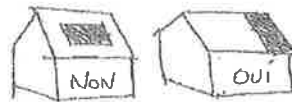
Article 11 de toutes les zones : référence aux teintes vives et criardes, expliquer ce qui est attendu (trop subjectif).

Article UC 6 : implantation dans une bande de 50 m par rapport à la voie : des terrains seront inconstructibles

Article UC 9 : 15% d'emprise : est-ce réaliste ? Ce pourcentage s'applique à la construction principale, ses extensions et annexes (abris de jardin, garages, piscines etc...).

Article 11 zone UA (zone urbaine d'habitat ancien) non couverte par des rayons de protection au titre des monuments historiques : afin de maintenir des toitures de qualité et de préserver un bâti ancien cohérent en centre bourg, les pentes seront de 40° minimum et non de 30°. Les tuiles doivent être imposées à 65 unités par m² minimum.

L'article sur les panneaux solaires mérite d'être complété par des petits dessins illustrant les poses souhaitées (voir exemple ci-dessous) :



De nombreux paragraphes de l'article 11 sont des généralités imprécises pour les pétitionnaires et pour le service instructeur. Ces personnes sont-elles aptes à juger des critères demandés à part un homme de l'art ? La commune n'étant pas couverte par un périmètre de protection au titre des monuments historiques, aucun avis ne sera émis de la part du service territorial d'architecture et du patrimoine. Le CAUE sera-t-il consulté ?

Zone A : il pourrait être envisagé un dispositif d'intégration paysagère des bâtiments agricoles.

Espaces boisés (articles A 13 et N13)

Ces articles précisent « les coupes et travaux qui n'ont pas pour effet de modifier ou de supprimer un espace boisé identifié sont dispensés de déclaration préalable. Il s'agit notamment : des coupes d'arbres de haut jet arrivés à maturité, des coupes d'égagages et d'éclaircissement, de défrichements partiels réalisés dans le cadre d'un plan de gestion agréé ».

La rédaction de cet article est ambiguë. En effet, les coupes de bois et surtout les défrichements sont réglementés par le code forestier et plusieurs arrêtés préfectoraux. Dès lors, il est suggéré de modifier la rédaction de cet article comme suit : « les coupes et travaux qui n'ont pas pour effet de modifier ou de supprimer un espace boisé identifié sont dispensés de déclaration préalable. Il s'agit notamment : des égagages, des coupes d'amélioration ».

Plans

- pas de zone UH sur les plans mais figurent dans tableau page 156 du rapport de présentation.

- zones 2AU : la légende des deux plans indique « zone à urbaniser à vocation mixte (habitat, équipements, activités) ouverture immédiate » : les zones 2AU ne sont pas à ouvrir à l'urbanisation immédiatement. De plus, page 149 du rapport de présentation la zone 2AU est indiquée « secteur à urbaniser à vocation d'habitat ouverture ultérieure » : mettre à jour les intitulés.

- les noms des lieux-dits et des hameaux ne sont pas indiqués : par exemple « la Pierre », « Prélandon ». Clarifier l'appellation du hameau des Broses ou Bordage.

- zone NL : l'aménagement d'une piste cyclable dans cette zone à proximité du gazoduc est envisagée. Il serait préférable d'éloigner son tracé hors des limites de la zone IRE (zone de danger avec effets irréversibles) prévue le long de cette canalisation.

Servitudes d'utilité publiques

- Servitude I3 liée aux canalisations de transport de gaz naturel haute pression : le tracé des bandes de dangers n'est pas représenté sur le plan et l'adresse des services à consulter est erronée : voir courrier et plan de GRTgaz du 16 avril 2015 disponibles à la Direction Départementale des Territoires – service urbanisme aménagement – unité planification qui mentionne également les nouvelles valeurs relatives aux zones de dangers.

- Servitudes aéronautiques T5 : les références réglementaires sont erronées. Il s'agit des articles L. 6372-8 du code des transports – R. 241-1 à R. 243-3 du code de l'aviation civile et du décret du 2 novembre 1989.

De plus, le service responsable de cette servitude est à modifier :

Direction Générale de l'Aviation Civile – Service National d'Ingénierie Aéroportuaire

Pôle de Nantes

Zone aéroportuaire

CS 14321

44343 BOUGUENNAIS CEDEX

Annexes sanitaires

Les données recueillies auprès du délégataire du service assainissement indiquées dans cette annexe datent de 2010. Des informations plus récentes seraient nécessaires afin d'apprécier l'impact de l'évolution de la population sur la station d'épuration même si le flux de pollution reçu sur celle-ci devrait atteindre 1 805 équivalents-habitants (EH) en 2024, ce qui reste compatible avec sa capacité nominale (3 500 EH).

De même, concernant l'assainissement non collectif, les données recueillies auprès du SPANC de la communauté de communes du Val de Sarthe remontent à 2007. Ces chiffres sont très anciens et incohérents. Il manque 46 % des résultats.

La mise à jour du zonage d'assainissement doit être réalisée parallèlement à la révision du PLU.
Aucun schéma directeur de gestion des eaux pluviales n'a été réalisé sur la commune : le PLU
n'aborde pas la question de la gestion des eaux pluviales.

Préfète de la Sarthe
Direction Départementale de Territoires
Service Urbanisme et Aménagement
Unité Planification

Page 42 sur 88

Rapport d'enquête E15000067 /44 – Révision N°2 du P.L.U. et projet de révision du zonage
d'assainissement de la commune de SPAY (Sarthe) – Alain RIBAUT
du 03 juillet au 13 août 2015



PRÉFÈTE DE LA SARTHE

Direction départementale des territoires

Le Mans, le 18 JUIN 2015

Service Urbanisme et Aménagement
Unité Planification
Affaire suivie par : Véronique Lécureur
Tél : 02 72 16 40 66
Courriel : ddt-sua-planification@sarthe.gouv.fr

Le chef du Service Urbanisme et Aménagement

Conformément aux dispositions des articles L. 123-6 et L. 123-9 du code de l'urbanisme, vous avez transmis au Préfet votre nouveau projet de plan local d'urbanisme, afin de recueillir l'avis de la Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles (CDCEA).

La Commission a examiné votre dossier lors de sa séance du 19 mai 2015. Après présentation du projet, échanges et discussion, elle a formulé l'avis suivant :

Avis sur le projet de PLU

Vu l'avis émis par la commission sur le projet de PLU initialement arrêté par la commune de SPAY lors de sa séance du 18 février 2014 ;

Considérant que la commune de Spay est une commune périurbaine située en première couronne de l'agglomération mancelle ;

Considérant qu'un effort sensible a été effectué dans le bourg afin de porter la densité à la hauteur de ce qui doit être attendu, à minima, d'une commune en première couronne de l'agglomération mancelle ;

Considérant que la densité de logements envisagée dans les hameaux n'est pas précisée et qu'elle paraît insuffisante ;

Considérant l'absence d'assainissement collectif dans les hameaux,

la Commission émet **un avis réservé** au projet de révision du PLU de Spay et invite la commune à :

- reconsidérer son projet par rapport à l'urbanisation des hameaux.

Mon Service Urbanisme et Aménagement reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Christian Maupérin

Monsieur le Maire
place du 8 Mai 1945
72700 SPAY

Direction départementale des territoires – 19, Bd Paixhans – CS 10013 – 72042 LE MANS CEDEX 9
Tél. : 02 72 16 41 00 – fax : 02 72 16 41 07 – ddt@sarthe.gouv.fr
Horaire d'ouverture : 8h30-12h00 / 13h30-16h30
Projet_L_maire SPAY_avis_cdcea.odt

Préfète de la Sarthe
Direction régionale de l'Environnement,
De l'Aménagement et du Logement
Des Pays de la Loire



PRÉFÈTE DE LA SARTHE

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

Décision préfectorale du 06 JUIL. 2015

**Relative à une demande d'examen au cas par cas
en application de l'article R.122-18 du code de l'environnement**

Révision du zonage d'assainissement de SPAY

LA PRÉFÈTE DE LA SARTHE
Chevalier de la Légion d'Honneur
Officier de l'Ordre National du Mérite

- Vu la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;
- Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L.122-4, R.122-17 et R.122-18 ;
- Vu le code général des collectivités territoriales, et notamment son article L.2224-10 ;
- Vu le décret n°2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;
- Vu la demande d'examen au cas par cas relative à la révision du zonage d'assainissement, déposée par la commune de Spay, reçue le 26 mai 2015 ;
- Vu l'avis de l'agence régionale de santé du 10 juin 2015 ;

Considérant que le zonage des eaux usées, relevant de la rubrique n°4 du tableau relatif à l'article R.122-17 II du code de l'environnement, doit faire l'objet d'un examen préalable au cas par cas dans les conditions prévues à l'article R.122-18 du même code ;

Considérant que le territoire de la commune de Spay n'est concerné par aucun zonage d'inventaire ou de protection réglementaire au titre des milieux naturels ;

Considérant que la révision du zonage des eaux usées est motivée par la prise en compte des nouveaux contours des zones d'urbanisation prévues par le plan local de l'urbanisme (PLU), afin que les réseaux de collecte soient prévus en cohérence ;

Considérant que le projet vise ainsi à desservir par le réseau d'assainissement collectif la zone UC située route de Fillé, en extension sud-ouest du bourg ;

Considérant que la station d'épuration traitant les effluents sera en capacité de traiter la charge d'effluents générée par l'urbanisation actuellement raccordée au réseau d'assainissement collectif ainsi que celle de l'urbanisation rendue possible par le PLU ;

Considérant que le reste du territoire de la commune en zone d'assainissement non collectif présente une faible densité d'habitat avec des perspectives de développement limités ;

Considérant dès lors qu'au regard de l'ensemble des éléments fournis par la collectivité locale et des connaissances disponibles à ce stade, la modification du zonage d'assainissement des eaux usées de la commune de Spay n'est pas susceptible d'avoir une incidence notable sur l'environnement au titre de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 ;

Sur proposition du secrétaire général de la Préfecture de la Sarthe;

ARRÊTE :

Article 1^{er} :

En application de la section seconde du chapitre II du titre II du livre premier du code de l'environnement, la révision du zonage d'assainissement de la commune de Spay n'est pas soumise à évaluation environnementale.

Article 2 :

La présente décision, délivrée en application de l'article R.122-18 (III) du code de l'environnement, devra être jointe au dossier d'enquête publique.

Article 3 :

Cet arrêté sera publié sur le site internet de la DREAL des Pays de la Loire - rubrique Connaissance et évaluation puis, évaluation environnementale.

Article 4 :

Le secrétaire général de la préfecture de la Sarthe et le maire de Spay sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

La Préfète,
Pour le Préfet,
Le Secrétaire Général,

Thierry BARON

Délais et voies de recours

1- Décision imposant la réalisation d'une évaluation environnementale

Recours administratif préalable obligatoire, sous peine d'irrecevabilité du recours contentieux :

Madame la préfète de la Sarthe

Adresse postale : DREAL Pays de la Loire, SCTE/DEE, 5 rue Françoise Giroud - CS 16 326 - 44263 Nantes Cédex2

(Formé dans le délai de deux mois suivant la mise en ligne de la décision)

Recours gracieux, hiérarchique et contentieux, dans les conditions de droit commun, ci-après :

2- Décision dispensant le projet d'évaluation environnementale

Recours gracieux : Madame la préfète de la Sarthe

Adresse postale : DREAL Pays de la Loire, SCTE/DEE, 5 rue Françoise Giroud - CS 16 326 - 44263 Nantes Cédex2

(Formé dans le délai de deux mois, ce recours a pour effet de suspendre le délai du recours contentieux)

Recours hiérarchique : Madame la ministre de l'écologie, du développement durable et de l'énergie

Adresse postale : Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie

92055 Paris-La Défense Cédex

(Formé dans le délai de deux mois, ce recours a pour effet de suspendre le délai du recours contentieux)

Recours contentieux : Tribunal administratif compétent

(Formé dans le délai de deux mois à compter de la notification ou publication de la décision ou, en cas de recours gracieux ou hiérarchique, dans un délai de deux mois à compter du rejet de ce recours).

Préfète de la Sarthe
Direction Régionale de l'Environnement,
De l'Aménagement et du Logement
Des Pays de la LOIRE



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

Décision préfectorale du 20 FEV. 2015

Relative à une demande d'examen au cas par cas
en application de l'article R.121-14-1 du code de l'urbanisme

Révision du PLU de SPAY

LA PREFETE DE LA SARTHE
Chevalier de la Légion d'Honneur
Officier de l'Ordre National du Mérite

- Vu** la directive 2011/42/CE du 27/06/01 du Parlement européen et du Conseil relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;
- Vu** le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.121-10, L.300-6, R.121-14-1, R.121-15 et R.121-16 ;
- Vu** le décret n°2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et dans les départements ;
- Vu** la demande d'examen au cas par cas, reçue le 29 décembre 2014, relative à la révision du PLU de Spay ;
- Vu** la consultation de l'agence régionale de santé en date du 5 janvier 2015 et sa réponse en date du 27 janvier 2015 ;

Considérant que le territoire de la commune de Spay n'est concerné par aucune mesure d'inventaire ou protection réglementaire au titre des milieux naturels, mais par le plan de prévention des risques inondation (PPRI) de la rivière Sarthe ;

Considérant que le projet de PLU a comme objectif d'augmenter la population communale pour atteindre 3.167 habitants d'ici 2024 (soit +10%), ce qui se traduit par la construction de 144 à 168 nouveaux logements, objectif marquant une volonté de contrôle de la forte évolution démographique connue par la commune entre 1999 et 2008 (+17%) ;

Considérant que le projet de PLU prévoit pour répondre à ces besoins, outre la mobilisation de 6,4 ha en secteur urbain, un secteur à vocation d'habitat à court terme (1AU) de 2,66 ha sur le secteur « Le Gué » au sud du bourg, ainsi qu'un secteur de réserve foncière (zone 2AU) de 5,78 ha, dont seulement 3,2 ha sont aménageables en raison de la proximité de la RD 323, au nord du bourg au niveau du secteur « Les Noës » ;

Considérant que ces secteurs sont prévus en continuité du tissu urbain sur des espaces a priori sans enjeux environnementaux particuliers, notamment sans zones humides fonctionnelles et en dehors des zones à risque inondation ;

Considérant que le projet de PLU prévoit une surface de 7,7 ha pour le développement économique (projet d'aménagement du parc économique communautaire des Noës) ;

Considérant que le projet de PLU détermine plusieurs secteurs NL autour d'équipements existants (domaine du Houssay et Spaycific Zoo), et définit un nouveau secteur NL sur un plan d'eau en partie nord du bourg afin de permettre le développement d'activités nautiques pour lequel les possibilités de constructions sont relativement limitées et l'exigence de préservation du caractère naturel des sites affirmée ;

Considérant que les projets d'urbanisation pour l'habitat apparaissent être en cohérence avec les besoins recensés, que le développement urbain se fera en confortement du bourg, en dehors des zones soumises à risque inondation, et sans constructions supplémentaires dans les écarts hormis pour remplir les dents creuses ;

Considérant en outre que le projet de PLU a identifié les composantes de la trame verte et bleue du territoire communal (vallée de la Sarthe, boisements, maillage bocager, zones humides) qui ne sont pas remises en cause par le projet urbain ;

Considérant ainsi que le projet de révision du PLU, au vu des éléments disponibles à ce stade, ne peut être considéré comme étant susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 du Parlement européen et du Conseil ;

DECIDE :

Article 1 : La révision du PLU de Spay n'est pas soumise à évaluation environnementale.

Article 2 : La présente décision, délivrée en application de l'article R.121-14-1 (IV) du code de l'urbanisme, ne dispense pas des autorisations administratives et/ou des procédures de consultation auxquelles les projets permis par le document d'urbanisme peuvent être soumis.

Article 3 : En application de l'article R.121-14-1 (V) du code de l'urbanisme, la présente décision sera jointe au dossier d'enquête publique.

Article 4 : La présente décision sera publiée sur le site internet de la préfecture de département et de la DREAL.

La Préfète,
Pour la Préfète,
La Secrétaire 
Marie-Paule FOURNIER

GRTgaz
Direction des Opérations

Direction des Opérations
Pôle Exploitation Centre Atlantique
Département Maintenance - Travaux Tiers et Domaines



Courrier en Copie

MAIRIE DE SPAY

Place du 8 mai 1945
72700 SPAY



Nantes, le 16/04/2015

Madame,

Veuillez trouver ci-après la copie du courrier de GRTgaz adressé à la DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DE LA SARTHE concernant le projet de PLU Arrêté sur la commune de SPAY 72, sous la référence GRTgaz P15-0838.

Restant à votre disposition pour tout complément que vous jugeriez utile, nous vous prions d'agréer, Madame, l'expression de nos salutations distinguées.

Service Travaux Tiers et Urbanisme - Site Nantes
10 quai Emile Cormerais - CS 10002 - 44801 ST HERBLAIN Cedex
téléphone 02 40 38 86 29 - télécopie 02 40 38 85 85

Service Travaux Tiers et Urbanisme - Site Angoulême
62 rue de la Brigade Rac - ZI Rabion 16023 Angoulême Cedex -
téléphone 05 45 24 24 29 - télécopie 05 45 24 24 26

www.grtgaz.com

SA au capital de 537 100 000 euros - RCS Nanterre 440 117 620



DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DE
LA SARTHE
19 BOULEVARD PAIXHANS
CS10013
72042 LE MANS CEDEX 9

A l'attention de MME CHABRAND THERESE

NOS REF. LT-PLUA / RPL / EBO / P15-0838
INTERLOCUTEUR Erica BOISMAIN Tel : 02 40 38 17 23 Fax : 02 40 38 85 85
COURREL BLG-GRT-DO-PECA-TTU-RPL@grtgaz.com
OBJET PLU Arrêté
COMMUNE SPAY 72

Nantes, le 16 avril 2015,

Madame,

Nous accusons réception du dossier du 3 avril 2015 concernant le PLU « arrêté » de la commune de SPAY (72).

- L'implantation de nos ouvrages de transport de gaz naturel haute pression sur vos éléments cartographiques est correcte :

OUVRAGES	DN	(1) Coefficient de sécurité	PMS (bar)	(2) Zone de dangers très graves Rayon (m)	(2) Zone de dangers graves Rayon (m)	(2) Zone de Dangers Significatifs Rayon (m)	(3) Zone d'Effets Dominos Rayon (m)
GUECELARD - SPAY CI	150	AB	67,7	20	30	45	50
POSTE DE SPAY		SUP* : 35m	67,7	25	25	25	30

- 1. Coefficients de sécurité définis conformément à l'article 6 de l'arrêté ministériel du 5 mars 2014,
- 2. Zones de dangers définies dans la circulaire 2006-55 ou BSEI n°06-254
- 3. Zones de dangers définies pour un seuil de 8 kW/m2.
- * Zones de servitudes d'utilité publique nécessitant une analyse conformément à l'arrêté ministériel du 5 mars 2014

- Le tracé des bandes de dangers (significatifs, graves et très graves) sur le plan des servitudes du PLU n'est pas représenté.
- Les Servitudes d'implantation liées à la présence de notre ouvrage sont mentionnées sur la liste des servitudes du PLU.
- Les Servitudes d'Utilité Publique liées à la présence de notre ouvrage sont mentionnées sur la liste des servitudes du PLU.
- L'adresse des services de GRTgaz pour les consultations est erronée.

Service Travaux Tiers et Urbanisme - Site Nantes
10 quai Emile Comarais CS 10002 - 44801 ST HERBLAIN Cedex
téléphone 02 40 38 86 29 - télécopie 02 40 38 85 85

Service Travaux Tiers et Urbanisme - Site Angoulême
62 rue de la Brigade Rac - ZI Rabloux 16023 Angoulême Cedex -
téléphone 05 45 24 24 29 - télécopie 05 45 24 24 26

www.grtgaz.com
SA au capital de 537 100 000 euros - RCS Nanterre 440 117 620



Nous rendons un avis favorable à ce PLU Arrêté sous réserve de la prise en compte des éléments complémentaires suivants :

Nous tenons à vous informer, dans l'attente de la parution des Arrêtés Préfectoraux définissant les Servitudes d'Utilité Publique au titre de l'urbanisme (article 555-30 b du code de l'environnement) que les valeurs relatives aux zones de dangers du poste de transport de gaz naturel haute pression évolueront vers la SUP stipulée au tableau ci-dessus.

Nous vous prions de bien vouloir trouver sous ce pli :

- Le plan de l'implantation de nos canalisations et de leurs Bandes d'Effets, afin de les intégrer dans la cartographie des servitudes du PLU ;

1) Rappel des exigences liées à la présence d'installations classées

De même, nos canalisations sont assujetties à l'arrêté du 29 septembre 2005 relatif à l'évaluation et à la prise en compte de la probabilité d'occurrence, de la cinétique, de l'intensité des effets et de la gravité des conséquences des accidents potentiels dans les études de dangers des Installations classées soumises à autorisation. Le Maître d'ouvrage du projet doit tenir compte, dans l'Etude de Dangers, de l'existence de la canalisation et du poste de transport de gaz et prévoir toutes dispositions afin qu'un incident ou un accident au sein de l'ICPE n'ait pas d'impact sur nos ouvrages. La distance d'éloignement requise de ces installations correspond la **Zone d'Effets Dominos** des ouvrages (cf. tableau ci-dessus).

2) Rappel des exigences liées à la réforme anti-endommagement

Nous souhaiterions voir intégré au PLU que le Code de l'Environnement – Livre V – Titre V – Chapitre IV impose :

- à tout responsable d'un projet de travaux, sur le domaine public comme dans les propriétés privées, de consulter le « Guichet Unique des réseaux » (téléservice www.reseaux-et-canalisation-pouv.fr) ou à défaut de se rendre en mairie, afin de prendre connaissance des nom et adresse des exploitants de réseaux présents à proximité de son projet, puis de leur adresser une **Déclaration de projet de Travaux (DT)**,
- aux exécutants de travaux (y compris ceux réalisant les voiries et branchements divers) de consulter également le Guichet Unique des réseaux et d'adresser aux exploitants s'étant déclarés concernés par le projet, une **Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT)**.

3) Suivi et Communication

L'adresse de nos Services pour les consultations :

GRTgaz - REGION CENTRE ATLANTIQUE
Service Travaux Tiers & Urbanisme
10 Quai Emile Cormerais - CS10002
44801 Saint Herblain Cedex

Nous souhaiterions également à l'avenir être associés à toute réunion relative à un projet d'urbanisme susceptible d'impacter la **Zone de Dangers Significatifs** des ouvrages (lotissement, création de ZAC...) afin d'étudier en amont les interactions entre ce futur projet et nos ouvrages.

Service Travaux Tiers et Urbanisme - Site Nantes
10 quai Emile Cormerais - CS 10002 - 44801 ST HERBLAIN Cedex
téléphone 02 40 38 86 29 - télécopie 02 40 38 85 85

Service Travaux Tiers et Urbanisme - Site Angoulême
62 rue de la Brigade Rac - ZI Nabion 16023 Angoulême Cedex -
téléphone 05 45 24 24 29 - télécopie 05 45 24 24 26

www.grtgaz.com

SA au capital de 536 920 790 euros - RCS Nanterre 440 117 620



Restant à votre disposition pour tout complément que vous jugeriez utile, nous vous prions d'agréer, Madame, l'expression de nos salutations distinguées.

Le Responsable du Département Maintenance, Travaux Tiers & Données
Laurent MUZART

E. BOISMAIN

La présente réponse ne concerne que les ouvrages de Transport de gaz haute pression exploités par GRTgaz, à l'exclusion des conduites de distribution de gaz (GRDF) ou celles d'autres concessionnaires.

Pièces jointes :

- plan du tracé de la canalisation et des bandes d'effets (définies conformément à la circulaire n°2006-55 (ou BSEI n° 06-254) du 4 août 2006

Copies : Mairie, DREAL

Service Travaux Tiers et Urbanisme - Site Nantes
10 quai Émile Commerais - CS 10002 - 44801 ST HERBLAIN Cedex
téléphone 02 40 38 86 29 - télécopie 02 40 38 85 85

Service Travaux Tiers et Urbanisme - Site Angoulême
62 rue de la Brigade Itac - ZI Rabion 16023 Angoulême Cedex
téléphone 05 45 24 24 29 - télécopie 05 45 24 24 26

www.grtgaz.com

SA au capital de 536 920 790 euros - RCS Nanterre 440 117 620

ORANGE

Unité Pilotage Réseau ouest – Développement d’Affaires
Relations collectivités Locales – Servitudes et PLU

Page 51 sur 88

Rapport d'enquête E15000067 /44 – Révision N°2 du P.L.U. et projet de révision du zonage
d'assainissement de la commune de SPAY (Sarthe) – Alain RIBAUT
du 03 juillet au 13 août 2015



COURRIER

Reçu le

28 mai 2015

MAIRIE DE SPAY

Frédéric Ferrand
Unité Pilotage Réseau Ouest - Développement d'Affaires
Relations Collectivités Locales - Servitudes et P.L.U.
5 rue du Moulin de la Garde - B.P. 53149
44331 NANTES Cedex 3
02 28 56 24 82
frederic.ferrand@orange.com

Jean-Yves Avignon
Hôtel de Ville
Place du 8 mai 1945
72700 SPAY

Nantes, le 16 avril 2015

Objet : Plan Local d'Urbanisme de SPAY

Monsieur le Maire,

Vous trouverez, ci-joint, la copie de notre courrier adressé à Monsieur le Directeur Départemental des Territoires dans le cadre de l'avis des services de l'Etat sur le projet arrêté du Plan Local d'Urbanisme concernant votre commune.

Veuillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Guy Michel

Responsable Relations Collectivités Locales Bretagne Pays de la Loire



Frédéric Ferrand
Unité Pilotage Réseau Ouest - Développement d'Affaires
Relations Collectivités Locales - Servitudes et P.L.U.
5 rue du Moulin de la Garde - B.P. 53149
44331 NANTES Cedex 3
02 28 56 24 82
frederic.ferrand@orange.com

Direction Départementale des Territoires
Service Urbanisme et Aménagement
Unité Planification
19 Boulevard Paixhans - CS 10013
72042 LE MANS Cedex 9

Nantes, le 16 avril 2015

Objet : Avis sur le projet arrêté du Plan Local d'Urbanisme de SPAY
Copie : Mairie de Spay

Référence : UPRO.DA.RCL. 119/15/FER

Dans votre courrier du 03 avril 2015, vous avez transmis à mes services le nouveau projet arrêté du Plan Local d'Urbanisme de SPAY, et je vous en remercie.

Analysant les différents documents qui composent ce projet, ORANGE est conduit, en ce qui concerne les clauses du règlement, à faire les observations suivantes :

Pour les conditions de desserte par les réseaux, lorsqu'il s'agit de celles relatives à l'électricité, au gaz, au téléphone et aux télécommunications, vous avez noté pour les zones : UA, UB, UC et 1AU que : « Les réseaux publics et les branchements privés doivent être entièrement souterrains ».

Pour ce qui est de la réalisation des raccordements en souterrain, votre disposition obligerait ORANGE à enfouir tous ses nouveaux réseaux sur une partie conséquente du territoire de la commune de Spay. Même s'il existe toujours sur le terrain, quelques impossibilités techniques à réaliser nos réseaux en souterrain ; il s'agirait, en ce qui concerne vos dispositions, d'une interdiction quasi-générale d'utiliser la technique aérienne pour l'implantation de nos ouvrages.

Sur les zones UA, UB, UC, UZ et 1AU, dans l'esprit des articles L 332-15 et R 315-29 du code de l'urbanisme pour les opérations groupées et les lotissements, il faut exiger que les promoteurs réalisent les réseaux en souterrain et il s'agit d'une obligation rappelée également par mes services. Mais, je tiens à faire la distinction entre le réseau souterrain à l'intérieur de l'opération groupée ou du lotissement considéré et, l'alimentation de cette opération elle-même. De son côté, ORANGE doit conserver le choix de la technique de raccordement de l'opération. Quoiqu'il en soit, ORANGE souhaite évidemment, et quelques soient les zones d'ailleurs, réaliser autant que possible les extensions et modifications de ses réseaux en cohérence avec les infrastructures qu'il possède déjà sur le terrain et en tranchée commune avec les autres réseaux lorsque la technique souterraine est envisageable.

Sur ce chapitre de la mise en souterrain des réseaux, je souhaite revenir sur le cadre réglementaire régissant l'implantation des réseaux de télécommunications :

ORANGE est l'opérateur en charge du service universel et désigné comme tel par la loi (article L35-2 du code des postes et télécommunications). L'article L47 alinéa dudit code précise : " l'autorité (gestionnaire de la voirie) doit prendre toutes dispositions utiles pour permettre l'accomplissement de l'obligation d'assurer le service universel. Elle ne peut faire obstacle au droit de passage des opérateurs qu'en vue d'assurer, dans les limites de ses compétences, le respect des exigences essentielles ". Si au nombre de celles-ci figurent " la protection de l'environnement et la prise en compte des contraintes d'urbanisme et d'aménagement du territoire " la loi prévoit que ces motifs ne peuvent être évoqués que " dans des cas justifiés ".

**Chambre de Métiers et de l'Artisanat
Région des Pays de la Loire
Sarthe**

Pas de remarque particulière.
Avis favorable

Mairie d'Allonnes

Avis favorable

Mairie de Moncé en Belin

Délibération du Conseil Municipal du 24/06/2015

Après en avoir délibéré, et considérant l'absence de remarque à formuler sur le dossier d'arrêt du PLU de Spay, le Conseil Municipal :

- Emet un avis favorable.

Personnes publiques n'ayant pas répondu à la date de fin de l'enquête :

- Pays Vallée de la Sarthe
- Mairie de Voivres Lès-le Mans
- Mairie de Fillé sur Sarthe
- Mairie de Guécélard
- Mairie d'Arnage
- Chambre de commerce et d'industrie du Mans et de la Sarthe
- Communauté de Communes du Val de Sarthe
- ADEME
- CRPF
- Le Mans Métropole
- Syndicat Mixte du Pays du Mans

PROCES VERBAL DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Procès-verbal concernant l'enquête publique sur la « Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de SPAY ainsi que le projet de révision du zonage d'assainissement ».

- Vingt citoyens se sont exprimés lors de l'enquête et six courriers déposés en mairie, de leurs remarques il ressort :
 - Inquiétude pour bon nombre de citoyens intervenus au cours de la révision du PLU, notamment pour des zones qui étaient constructibles et qui au fil du temps ne le sont plus sans, a priori, de justifications plausibles dans certains cas.
 - Des demandes de classement de certains terrains en zones constructibles.
 - Des interrogations sur l'assurance du maintien de certaines zones constructibles.
 - Suite à la modification de certains points du règlement écrit, des citoyens s'interrogent sur la possibilité de construire, notamment en ce qui concerne l'emprise au sol des constructions (zone UC) qui ne devra pas excéder 15% (actuellement 30%) de la superficie totale de l'unité foncière. Risque de développement de constructions à « étages ». Sinon comment faire pour les petites surfaces < ou = à 500 m² ?
 - Inconstance de la démarche communale, pour exemple la parcelle AC99 ainsi qu'une partie de la parcelle AB 268, initialement réservées, portant le N°7 et destinées à la réalisation d'un parking est passée de zone réservée N°7 à N° 15.
 - Présence de « dents creuses », parcelles entourées de constructions, devenues zone agricole, AL 37, AL 53, AD 225, AD167, AD98, ces deux dernières étant initialement considérées constructibles.
 - Qu'une demande d'extension autour d'un chalet avec eau, électricité, Impôts locaux et fonciers (ZL18), n'a pas abouti.
 - Un point positif, concernant la rectification du zonage, d'un terrain reclassé Nh en bordure d'un NP.
 - Reconsidération concernant le zonage de la parcelle AL42. Anciennement constructible par unités de surface de 4000M², ensuite 2000M². La dernière révision du PLU a reclassé cette parcelle en zone NH à vocation agricole.
 - Déclassement d'une zone UZ2, parcelles AI 9 et 11, en zone NP.
 - Demande de préserver le projet de voies douces le long de la rivière.
 - Pour l'assainissement, ne pas négliger de nombreuses possibilités mixtes pour les hameaux (lagunage, mini assainissements collectifs, etc.).

- L'analyse du dossier et particulièrement les remarques des Personnes Publiques Associées (PPA) me conduisent à poser les questions suivantes à Monsieur le Maire de la commune de SPAY.

Comment envisagez-vous de répondre aux questions/recommandations parfois insistantes ou aux réserves émises :

- **par la Préfète de la Sarthe**

- *lettre du 18 juin 2015 de la Direction Départementale des Territoires Service Urbanisme et Aménagement, notamment aux observations relatives aux objectifs démographiques, projet urbain, zones humides, et constructibilité en zones agricole et naturelle.*
 - Rapport de présentation,
 - Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD),
 - Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
 - Règlement
 - Prise en compte de l'habitat des gens du voyage
 - Constructibilité en zone A et N
 - Occupation et utilisation du sol interdites et admises sous conditions
 - Plans
 - Servitudes d'utilité publiques
 - Annexes sanitaires
- *lettre du 18 juin 2015 de la Direction Départementale des Territoires, Service Urbanisme et Aménagement, Unité Planification, Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles (CDCEA)*
 - - Avis réservé
 - Reconsidérer le projet par rapport à l'urbanisation des hameaux

- **GRTgaz**

- *Lettre du 16 avril 2015 de la direction des Opérations*
 - Avis favorable sous réserve de la prise en compte des éléments complémentaires

- **Orange – Unité de Pilotage Réseau Ouest – Relation Collectivités Locales – Servitudes et PLU**
 - Suite donnée aux remarques et observations avant approbation du projet PLU par le conseil municipal

- **Conseil Général de la Sarthe – Infrastructures – Direction des routes – Service Gestion des Routes**
 - Courrier du 16 juin 2015 – Remarques
 - Accès sur les routes départementales
 - Implantation des constructions
 - Orientations d'aménagement

- **Chambre d'agriculture de la Sarthe**
 - Courrier du 30 juin 2015 – Remarques
 Avis réservé – Demandes de densification des espaces urbanisés ou à urbaniser n'ont été que partiellement traitées
 - Concernant le règlement graphique
 - Concernant la densification des espaces urbanisés ou à urbaniser que partiellement traité.

Ces réserves étant intégrées au dossier d'enquête publique, je vous serais très obligé de m'apporter des précisions ainsi que les orientations de la commune sur les différents points évoqués par les citoyens et les PPA.

Toutes ces questions imposent une réflexion approfondie sur les mesures qui permettront d'assurer la mise en cohérence du PLU de SPAY avec l'objectif de mettre en œuvre une urbanisation économe d'espace.

NEUVILLALAIS, le 20 AOÛT 2015



Monsieur Alain RIBAUT
Les Douze
72240 NEUVILLALAI

Spay, le 31 août 2015

Objet : réponse à votre procès-verbal de notification d'enquête de révision du PLU de la commune de SPAY

N/Réf. JYA/ID/NB/2015-n°140

Monsieur,

Vous nous avez adressé le 20 août 2015 vos observations relatives aux remarques formulées lors de l'enquête publique pour la révision du Plan Local d'Urbanisme de notre commune. Vous trouverez ci-dessous nos réponses.

Pour rappel, cette révision émane du mandat précédent. Les nouveaux élus en 2014 ont poursuivi cette démarche, sans reprendre en détail tous les points de ce dossier complexe. Toutefois, nous sommes prêts actuellement, au regard de certaines observations dans le registre de reconsidérer certains points.

1. Zones qui étaient constructibles et qui ne le sont plus.

La parcelle de M. CHUDEAU André, cadastrée AL n°37 pourrait être considérée comme une « dent creuse » qui peut faire l'objet d'une modification et qui peut être classée UC qui correspond à la zone UH dans le PLU initial. Ce point doit être vu avec la Direction Départementale des Territoires lors d'une réunion technique.

Les parcelles cadastrées ZD n°43/30/32/46 appartenant à M. BEDOUET Bernard sont concernées par une interdiction de sortie sur la route départementale et font l'objet d'études de sol défavorables. Ces parcelles ne peuvent donc pas être constructibles et restent en zone NP.

La parcelle de M. DROUIN cadastrée AD n°225 : la commune souhaite éviter les nuisances des entreprises (rotations nocturnes de camions) aux habitations envisagées dans ce secteur. Un mur anti-bruit n'aurait pas suffi à réduire les nuisances occasionnées. Pour rappel, le projet initial en 2007, sur l'ensemble de ce secteur, prévoyait une zone réservée pour le déplacement du cimetière communal. Afin de préserver la qualité de vie des habitants, cette parcelle reste classée pour partie en zone UB et en zone A.

2. Demande de classement de terrains en zones constructibles

Les demandes formulées lors de l'enquête concernent des zones isolées pour la plupart, des zones inondables ou agricoles pour d'autres.

La commune a la volonté de protéger les zones agricoles, de recentrer l'urbanisation sur le bourg et de permettre uniquement le remplissage des hameaux sans étendre leurs contours. C'est pourquoi la commune souhaite maintenir le classement des terrains ayant fait l'objet des remarques suivantes. La décision sera entérinée avec l'approbation du PLU, et après examen avec les PPA :

- Zone isolée classée en zone agricole :

Terrains de M. FOURNIER et Mme ORY, parcelle cadastrée ZL n°50 et 51 au champ des Martrais,
Terrains de M. AGUILLE, parcelles cadastrées ZI n°135/138 au lieu-dit La Granaie

- Zone inondable

C'est le cas des parcelles de M. HUREAU, cadastrée AA n°66/67, qui du fait d'être en zone inondable ne peuvent être constructibles

Terrain de M. HESLON, parcelle cadastrée ZL n°18 est non seulement isolée mais en plus est inondable.

- Zone agricole

Terrain de Mme HOUDOU-POIRIER cadastré ZH n°56

Terrain de Mme TAVANO, parcelle cadastrée AL n°53 est trop proche d'une exploitation agricole.

Terrain de l'indivision VEILLE-MARTINETTI parcelle cadastrée AL 42

3. Emprise au sol des zones UC

La commune envisage de reconsidérer l'emprise au sol des zones UC à savoir : passer à 30% sur les zones rattachées à l'assainissement collectif et laisser à 15% les zones qui sont en assainissement autonome (projet en 2007). A étudier avec les PPA et notamment la DDT.

4. Zone réservée n°15

En réponse à M. NASKAS, la commune maintient cette zone réservée n°15 pour assurer la sécurité devant le cimetière communal qui ne fait plus l'objet aujourd'hui d'un déplacement. Cette zone sera aménagée en parking, avec une modification du virage pour une meilleure accessibilité des usagers et des entreprises de Pompes funèbres qui interviennent avec des camions dans le cimetière.

De plus, la réserve n°15 s'étend également sur une partie de la parcelle AB n°268.

5. Classement en zone NP des parcelles cadastrées AI n°9 et 11 au lieu-dit La Perrée

La commune souhaite reconsidérer le zonage de ces parcelles et maintient le zonage actuel en UZa pour un intérêt économique argumenté par l'entreprise ORBELLO GRANULATS. A étudier avec les PPA et notamment la DDT.

6. Remarques des personnes publiques associées.

Ci-joint, nos réponses aux remarques des PPA.

Nous restons à votre disposition pour tout complément d'informations, et vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de nos meilleurs sentiments.

Jean-Yves AVIGNON,
Maire de Spay



Révision du Plan Local d'Urbanisme de SPAY

Etude des observations des Personnes Publiques Associées et du rapport d'enquête publique

Avis des PPA	Avis de la commune en concertation avec le bureau d'étude ARCHITOUR (réunion du 28/08/2015)
Etat - Remarques générales	
La commune est susceptible d'accueillir un nombre d'habitants supérieur aux perspectives démographiques annoncées au rapport de présentation 12 à 14 logements par an = +300 à 350 habitants	Il convient de prendre en compte la décohabitation sur le parc de logement dans son ensemble. C'est l'objet du calcul du point mort page 143 du rapport de présentation. La progression démographique se situe donc entre +228 et +288 habitants
Aucune densité n'est affichée pour les hameaux. Le recours systématique à l'assainissement non collectif ne devrait pas être privilégié sur ces secteurs.	L'objectif de la collectivité est de rentabiliser les réseaux existants sur le bourg, plutôt que de développer de nouveaux réseaux coûteux sur les hameaux. Un échange sur la question de la densité dans les hameaux pourrait être organisé dans le cadre de la réunion PPA du 15 septembre 2015.
Le hameau des Brosses conserve 2 enclaves agricoles, avec des risques de conflits d'usage.	Un classement en zone AU conduirait la commune à engager des frais d'équipement importants : voiries, assainissement, sécurité routière, transport scolaire,... Le choix affiché au PLU est de privilégier le développement du bourg, dans des logiques de diminution des déplacements, de proximité des commerces et services, d'exposition aux risques (sécurité routière, inondation). Pour plus de cohérence, il pourrait être envisagé un classement en zone naturelle de ces enclaves.
La zone 2AU des Noës est concernée par les règles de la loi Barnier. Une étude pourrait être menée pour lever le recul obligatoire de 75 m.	Un complément d'étude pourra être envisagé au moment de l'ouverture à l'urbanisation de la zone, qui nécessitera une procédure de modification du PLU.
Il est regrettable que le secteur 2AU des Noës n'ait pas fait l'objet d'« investigations zones humides »	Un examen complémentaire pourra être mené lors de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone (par modification du PLU).
Les STECAL Ah et Nh doivent rester exceptionnelles. Leur contour doit être resserré autour des bâtiments existants. Le règlement doit être revu pour être en conformité avec la loi ALUR (changement de destination des bâtiments notamment).	Un réexamen du zonage devra être opéré pour prendre en compte cette remarque. Le règlement pourra également intégrer les nouvelles dispositions introduites par la loi pour la croissance du 10 juillet 2015, qui assouplit les dispositions de la loi ALUR en autorisant les annexes dissociées au sein de la zone agricole (dans des conditions particulières à préciser au règlement).

Une demande de dérogation au titre de l'article L.122-2 du CU doit être transmise au SM Pays Vallée de la Sarthe en charge du SCoT.	Une demande a été transmise au Pays dans le cadre de la consultation des PPA.
Etat - Remarques annexes	
Diverses corrections d'informations au rapport de présentation	Ces éléments seront corrigés dans la version finale du PLU
Trame verte et bleue à compléter au rapport de présentation	La TVB sera complétée
Emplacements réservés n°17 et 18 : le nombre de logements n'est pas indiqué	Le programme ne précise pas le nombre de logements. La seule obligation est de réaliser une opération groupée de logements, à caractère mixte.
Préciser les OAP avec le zonage, les surfaces, la gestion des eaux, le traitement phonique,...	Des précisions peuvent être apportées, mais une OAP ne constitue pas un projet. Il est difficile de préciser par exemple les modalités techniques de gestion des eaux en l'absence d'étude technique précise de type loi sur l'eau. L'objectif est ici d'offrir suffisamment de souplesse pour ne pas compromettre la réalisation ultérieure des projets. Sur les aspects nuisances et paysages, des précisions peuvent par contre être apportées aux schémas.
Le règlement ne peut pas interdire uniformément le stationnement de caravanes dans toutes les zones, au risque d'être en contradiction avec les objectifs de mixité sociale affichés dans le schéma des Gens du voyage.	Le règlement de la zone NL du Houssay autorise le stationnement des caravanes (présence d'un camping).
Le règlement doit être précisé pour éviter des difficultés d'interprétation. Les règles en zone UA (centre ancien) doivent être plus précises.	Des précisions seront apportées de façon à lever au maximum les ambiguïtés.
Zone UC : 15 % d'emprise au sol maximum : est-ce réaliste ?	A réexaminer en réunion de travail.
Aménagement d'une piste cyclable à proximité du gazoduc : préférable de l'éloigner.	Il semble y avoir peu d'alternatives possibles et réalistes à ce tracé.
Conseil Départemental	
Faire figurer au règlement les interdictions d'accès hors agglomération sur les RE 323, 326 et 297.	Le règlement écrit et graphique seront mis à jour.
Eléments à préciser au règlement.	
Des marges de recul sont à respecter.	Ces marges sont très larges dans les espaces urbains et conduisent à une consommation d'espace importante. Il ne semble pas opportun de fixer des reculs aussi importants dans les zones U et AU.
Compléter la rédaction des articles 6 et 7	Le règlement sera complété.
Chambre d'Agriculture	
2 secteurs « A » sont enclavés dans le hameau des Brosses. La densification de ce hameau pourrait être envisagée.	Il n'est pas prévu de desservir la zone en assainissement collectif. Ces enclaves pourraient être classées en zone naturelle. Une révision ultérieure du PLU pourrait engager un développement urbain sur ces secteurs.
Les emplacements réservés occupent des superficies importantes. Notamment le long de la Sarthe. La CA préconise le retrait des ER n°4 et n°9	A voir avec la commission PLU. Il semble que ce sujet ait déjà été l'objet de nombreuses discussions.
UC : emprise au sol limitée à 15%. La suppression de cette mention permettrait une densification plus forte.	A réexaminer en réunion de travail.

Demande le retrait des normes de stationnement en zones 1AU et UZ.	A réexaminer en réunion de travail.
Demande de compléter le PLU pour lever l'obligation de recul de 75 m dans la zone 2AU (loi Barnier).	Même observation que les services de l'Etat. Ce point pourrait être complété.
GRT Gaz	
Corrections diverses sur le report de la canalisation de gaz.	Les documents du PLU seront corrigés.

Commune d'Allonnes : avis favorable sans observations

Commune de Moncé en Belin : avis favorable sans observations

SYNTHESE ET CONCLUSION

Synthèse

La modification du PLU, que ce soit dans la qualification des zones ou des termes de son règlement, doit répondre à des raisons majeures, soit pour rectifier des erreurs ou oublis manifestes, soit pour prendre en compte des éléments nouveaux allant dans le sens de l'intérêt général et non pour satisfaire un intérêt particulier. Il faut aussi considérer l'impact environnemental quant aux nuisances auditives, olfactives, visibles, aux eaux usées et de ruissellement, la dangerosité de la circulation.

Les changements envisagés ne remettent pas en cause l'économie générale du PLU approuvé, n'ont pas pour effet de réduire un espace boisé classé ou une protection édictée en raison de la valeur agricole des terres, de risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ; en outre, ils ne comportent pas de graves risques de nuisances.

Les changements apportés au dossier concernent les parties réglementaires.

Il s'agit pour beaucoup de corriger des erreurs du règlement écrit et de prendre en compte les orientations d'aménagement des prescriptions réglementaires répondant aux nouvelles recommandations d'aménagement et d'urbanisme issues du « Grenelle de l'Environnement ».

Il s'agit également de réduire les zones à urbaniser afin de les rendre plus en adéquation avec les objectifs de développement de la commune.

Par ailleurs, il s'agit de retranscrire dans les orientations d'aménagement les principes d'aménagement des zones à urbaniser souhaitées par la commune et en partie définies actuellement sur le règlement graphique.

L'intérêt général étant d'ordre économique n'est nullement contesté, il est cependant nécessaire d'examiner les remarques recueillies.

La Préfecture de la Sarthe, le Conseil Général, la Chambre d'Agriculture, GRTgaz, Orange et certains administrés de la commune de Spay apportent des conseils de bon sens allant vers la sécurité et la cohésion du projet.

Conclusion

Les modifications demandées n'ont aucun impact négatif sur l'environnement.

Il y a là un avantage économique d'ordre général certain qui s'inscrit dans la politique générale du PLU.

Il est toutefois nécessaire de prendre en compte les avis et remarques des Personnes Publiques Associées, GRTgaz, Orange et des administrés de la commune de Spay.

Les réponses ayant été apportées par Monsieur le Maire de la commune de Spay dans son courrier du 31 août 2015 dont le contenu est intégré au rapport.

Les faiblesses du projet pourraient se situer aux niveaux :

- des observations des intervenants,
- des dégradations liées à la concentration de logements sociaux,
- du maintien de l'harmonie actuelle,
- des conflits d'usage liés aux différentes nuisances (sonores, olfactives, visuelles,...).

AVIS

Visas des pièces prises en référence :

- Vu les registres d'enquête,
- Vu les pièces répertoriées dans le dossier d'enquête,
- Vu les visites et entretiens effectués,
- Vu que les dispositions réglementaires ont été suivies,
- Vu les arguments développés ci-dessus.

Entendu :

- Monsieur Jean-Yves AVIGNON, Maire de la Commune de Spay,
- Les interventions orales et / ou écrites lors des permanences à la mairie de Spay.

Et considérant,

Que le projet respecte la législation en vigueur,
Que les modifications proposées n'apportent aucune modification fondamentale du PLU,
Que ces modifications préservent l'intérêt général,
Qu'il n'y a pas eu d'opposition.

Pour ces raisons, tout en **conseillant** à la commune de Spay :

D'être attentif aux observations présentées par les Personnes Publiques Associées, GRTgaz, Orange et de certains administrés de la commune de Spay dans le cadre de la mise en œuvre des projets de construction tels qu'indiqués dans les réponses apportées. Il y a là un avantage économique d'ordre général certain qui s'inscrit dans la politique générale du PLU.

Je donne **un avis favorable**,

Pour la révision N°2 du PLU de la commune de Spay ainsi que pour le projet de révision du zonage d'assainissement.

Fait à Neuvillalais,

09 septembre 2015

Le Commissaire Enquêteur

Alain RIBAUT

Page 66 sur 88

ANNEXES

ANNEXE 1	<i>Certificat d'affichage et emplacement</i>
ANNEXE 2	<i>Courrier de Mr Georges NASKAS</i>
ANNEXE 3	<i>Courrier de Mr André CHUDEAU</i>
ANNEXE 4	<i>Courrier de Mme Guillemette VEILLE – MARTINETTI*</i>
ANNEXE 5	<i>Courrier ORBELO – GRANULATS</i>
ANNEXE 6	<i>Accusé réception Procès Verbale notification d'enquête</i>

ANNEXE 1

Certificat d’affichage Emplacements affichage



DEPARTEMENT DE LA SARTHE

COMMUNE DE SPAY

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Je soussigné, Jean-Yves AVIGNON

Maire de la commune de Spay

Atteste avoir affiché :

- l'avis d'ouverture de l'enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme ainsi que le projet de révision du zonage d'assainissement de la commune de Spay aux lieux suivants :
 - En mairie,
 - Centre bourg, rue Edouard Moriceau
 - Aux entrées de la commune : route d'Amage (secteur du Bordage), route de Fillé, route de Voivres, route de la Vaudelle (secteur des Vigneaux), RD 51 (lieu-dit Le Genetay), route des Aulnays.

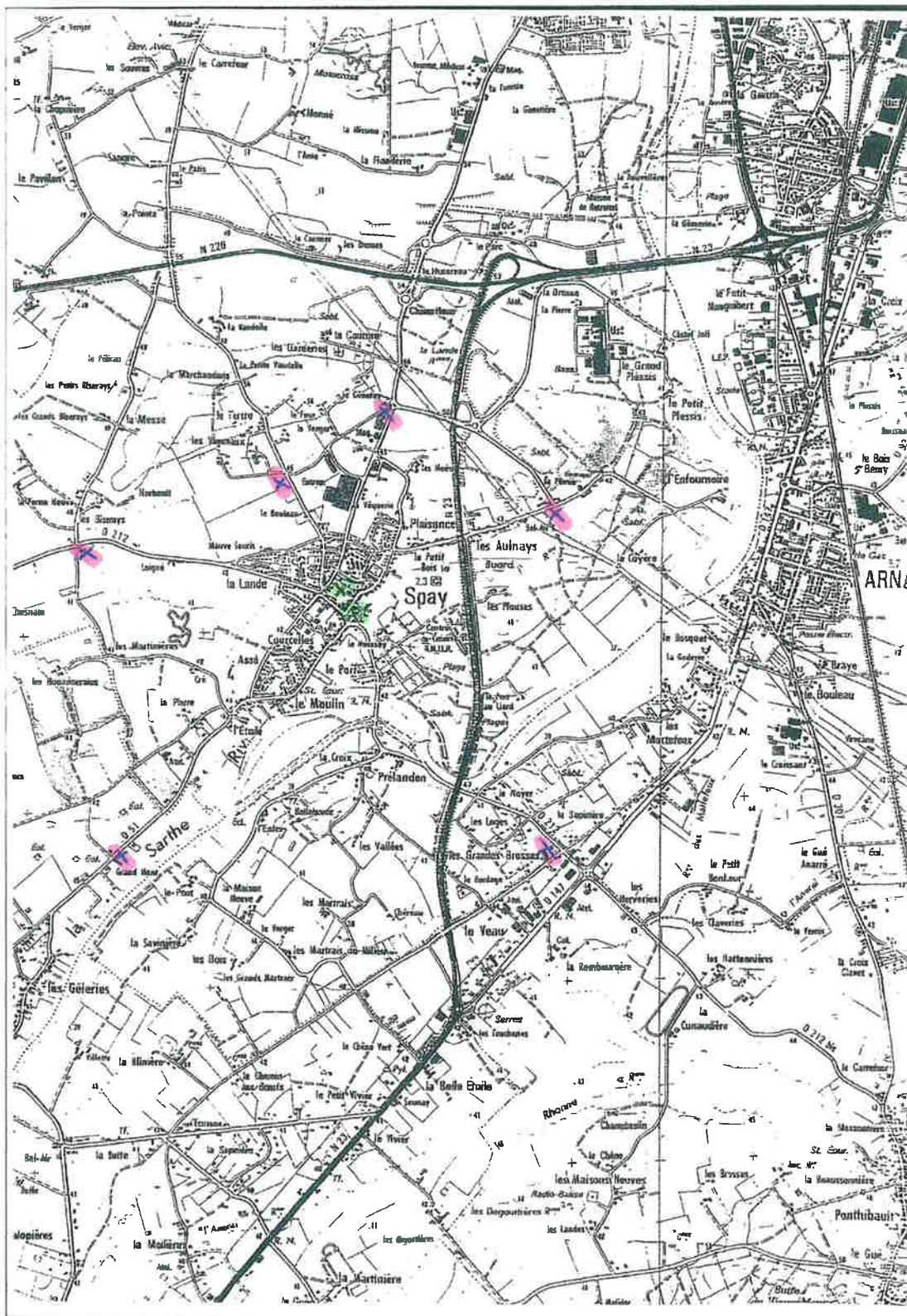
A partir du 16 juin 2015

Fait à Spay

Le 02 juillet 2015

Jean-Yves AVIGNON
Maire de Spay





ANNEXE 2

Courrier Mr George NASKAS

ANNEXE 2

SFR Mail - Impression d'un message

Page 1 sur 2

Objet : **TR:**
Date : 06/07/15 16:02
De : "urbanisme" <mairie-urbanisme@ville-spay.fr>
A : alain.ribaut@sfr.fr
Cc :

De : naskasgeorges@aol.com [mailto:naskasgeorges@aol.com]

Envoyé : lundi 6 juillet 2015 15:55

À : mairie-urbanisme@ville-spay.fr

Objet :

Nathalie,

Suite à ma visite au commissaire enquêteur vendredi matin, merci de lui faire suivre le texte ci-dessous

Je vous remercie par avance de faire le nécessaire.

Sincères Salutations

G. NASKAS

Après consultation des documents du P.A.D.D. auprès du commissaire enquêteur le 9 juillet dernier, je souhaite formuler deux remarques.

Une première, d'ordre général, concernant l'historique de cette révision.

2007 : Après une révision simplifiée du P.L.U., mis en place en 2004, la révision globale est déclarée nécessaire.

2010 : Une délibération autorise la révision du P.L.U.

2011 : Présentée comme un événement majeur la révision du document débute.

2014 : Début mars, la préfecture refuse le document soumis à son approbation.

2015 : La validation du P.L.U. par la préfecture est prévue pour septembre ou octobre.

Si tout va bien, 8 ans après l'expression du besoin, la demande devrait être satisfaite !

C'est l'exemple même de démarche qui amène la majorité des français à se désintéresser et à critiquer la chose et la fonction publique.

Pour ceux qui, par manque d'expérience, ou par intime conviction, veulent comparer une mairie à une entreprise, il paraît important de faire remarquer que, dans une entreprise, de tels délais d'établissement d'un document stratégique amèneraient à son obsolescence avant même sa parution.

Voilà des faits qui desservent les principes démocratiques et font douter de la simplification administrative promise !

En ce qui concerne ma deuxième remarque, elle a pour but de vous démontrer l'inconstance de la démarche communale en prenant pour exemple les péripéties de la parcelle N° AC 99

Lors de la mise en place du P.L.U. en 2004, la parcelle AC 99, ainsi qu'une partie de la parcelle AB 268 adjacente, sont définies comme « zone réservée » portant le N° 7 et destinée à la réalisation d'un parking.

En 2007, la mairie accepte, par écrit, de lever cette réserve, en échange d'une bande de terrain située en bordure de voie publique sur la parcelle AC 100

En 2008, cette disposition est refusée par la nouvelle équipe municipale qui, par contre, s'engage par écrit en 2013 à lever cette ZONE réservée n°7 lors de la révision du P.L.U.

2015 : Après consultation des plans en mairie, lors de l'enquête publique, force est de constater que le seul changement concernant cette parcelle est le passage du numéro de la zone réservée de N° 7 à N°15 !!

(On notera que la partie de la parcelle voisine (AB 268) initialement englobée dans la zone réservée n'est plus prise en compte.)

https://messagerie-13.sfr.fr/webmail/popups/mail_printview.html?FOLDER=SF_INB... 06/07/2015

De tels changements ne peuvent que faire douter du sérieux de la démarche, ou pire, de l'impartialité et de l'intérêt des décisions.

Monsieur Georges NASKAS

https://messengerie-13.sfr.fr/webmail/popups/mail_printview.html?FOLDER=SF_INB... 06/07/2015

ANNEXE 3

Courrier Mr André CHUDEAU

COURRIER

Reçu le

22 JUL. 2015

SPAY le 22 Juillet 2015

Monsieur André CHUDEAU

MAIRIE DE SPAY

33, rue d'Allonnes

72700 SPAY

Objet : Réclamation concernant le Projet de révision du PLU

-Ceci concerne un terrain cadastré section AL N°37 Le Sablon à SPAY et d'une superficie de 11757m2

Cette propriété se trouvait en zone constructible et dans le cadre d'une succession de famille, le dossier constitué chez le Notaire est en attente de signatures. Cette propriété serait divisée en deux parties : dont une partie déjà construite et une deuxième en terrain à construire.

Hors je ne comprends pas la décision de passer cette deuxième partie en terrain à exploitation agricole, alors qu'il n'y aurait pas d'accès direct et que ce terrain serait isolé et sans avenir. Aucune intention d'exploiter de céder de louer ou de faire cultiver du fait de la succession.

De plus, je ne comprends pas comment on a délimité cette partie au projet, vu que cette propriété est unique en superficie et construite?

Autrement, sur le plan du projet figure un chemin (creux) bordant cette propriété alors qu'il n'existe pas physiquement ?

CHUDEAU André représentant de

Mme CHUDEAU Marguerite propriétaire.

Alain RIBAUT

VU, le Commissaire Enquêteur

ANNEXE 4

Courrier Mme Guillemette VEILLE – MARTINETI

INDIVISION VEILLE-MARTINETTI

s/c de

Madame Guillemette MARTINETTI
29, rue des Muriers
17140 LAGORD

Monsieur RIBAUD

Commissaire enquêteur pour la révision
du PLU
Mairie de SPAY
72700 SPAY
Lagord, le 5 août 2015

LETTRE RECOMMANDEE AVEC A.R



Monsieur le Commissaire enquêteur,

Suite à notre rencontre du 29 juillet dernier en mairie de SPAY et comme convenu avec vous, je vous prie de bien vouloir trouver, ci-après, la note établie au nom de l'INDIVISION VEILLE-MARTINETTI, pour sa propriété sise au lieu-dit « La Groie de la Mare » sur la commune de SPAY, et portant réclamation dans le cadre du projet de PLU de cette commune.

Au cours des trois dernières décennies, les révisions du PLU de la commune de SPAY ont donné lieu à bien des vicissitudes conduisant même à certains errements, encore aujourd'hui dommageables. Les arguments les plus fallacieux et les méthodes les plus abusives ont été parfois utilisées pour y faire valoir des intérêts très particuliers en matière d'urbanisme :

- urbanisation de zones humides donnant lieu ensuite à de graves contentieux,
- cartographie des zones inondables dans laquelle des terrains aux abords du bourg étaient classés zone non inondable alors qu'on faisait passer la limite des zones inondables au milieu d'étangs et que la zone dite « Les Vallées » & « La Groie de la mare » pourtant située en hauteur était classée en zone inondable, instrumentalisation qui sera fort heureusement bien vite démontrée par la crue centennale qui suivra,
- enfin le classement en zone urbanisable à habitat diffus de terrains agricoles et forestiers sur le pourtour de la zone dite « Les Vallées » (voir plan ci-joint),

Le tout au détriment notamment des demandes réitérées de la famille VEILLE pour sa parcelle possédée au lieu-dit « La Groie de la mare » et cadastrée AL 42, dont le reclassement

VU, le Commissaire Enquêteur

[Signature]

en zone naturelle à vocation agricole et forestière a servi de faire-valoir pour justifier les errements précités et en affichant à chaque fois le simulacre d'une révision de PLU harmonieuse.

Un bref rappel de l'historique de cette parcelle permettra d'en relever à l'évidence le traitement pour le moins discriminatoire.

- Ancienne parcelle de lande sèche transformée en dépôt sauvage d'ordures, la parcelle AL 42 a été inlassablement nettoyée, aménagée puis entièrement viabilisée par la famille VEILLE pendant 40 ans :
 - création d'une clôture périphérique, d'un réseau de desserte, creusement d'un puits busé, raccordement aux réseaux publics d'électricité et d'eau,
 - construction d'un chalet, d'un bâtiment annexe, le tout raccordé à une fosse septique contrôlée, et d'un hangar (bâtiments figurant au cadastre et donnant lieu à l'imposition correspondante sur les propriétés bâties),
 - sauvegarde et éclaircie de semis naturels de Pin maritime et introduction de nombreuses essences ornementales arbustives et arborescentes,

Le caractère artificiel de cette zone dite « naturelle » est donc bien le résultat d'un investissement constant de la famille VEILLE pour y constituer une résidence secondaire paysagée.

- Dans le cadre de précédentes révisions du PLU de la commune de SPAY, la parcelle AL 42 a été rendue constructible par unité de surface de 4000 m². Ce seuil sera abaissé ensuite à 2000 m² par la révision de PLU suivante. Puis, une nouvelle révision du PLU classera cette parcelle en zone NH à vocation agricole.

Alors que sur la commune de SPAY des zones humides étaient rendues constructibles et ont été effectivement construites, que des terrains à vocation agricole et forestière sont devenus urbanisables en habitat diffus et pour certains effectivement construits (voir plan ci-joint), la famille VEILLE a effectivement supporté un traitement discriminatoire pour sa propriété, classée d'abord en zone urbanisable en habitat diffus puis reclassée ensuite en zone à vocation agricole et forestière. Traitement discriminatoire reconnu par le Maire de la Commune de SPAY, Monsieur AVIGNON, lors de notre dernière rencontre en Mairie.

Aujourd'hui propriété indivise des trois enfants de Monsieur Jacques VEILLE, les indivisaires demandent par la présente le reclassement de cette parcelle AL 42 (1 ha 03 a 46 ca) en zone urbanisable à habitat diffus. Leur souhait n'est pas de détruire un inlassable travail d'embellissement de 40 années, mais de pouvoir y construire une maison pour chacun d'eux, dans le cadre paysager existant et sauvegardé.

VU, le Commissaire Enq

Alain BOUTAUD

Restant à votre disposition pour tout élément complémentaire qui vous serait utile,

Je vous prie de croire, Monsieur le commissaire enquêteur, à l'assurance de ma considération distinguée.

Guillemette MARTINETTI-VEILLE



Pièces jointes :

- Un plan de la zone « La Groie de la Mare » & « Les Vallées » avec l'évolution de la constructibilité,
- Copie de la lettre en date du 16 août 2007, adressée au Maire de SPAY pour une précédente révision du PLU.

VU, le Commissaire Enq

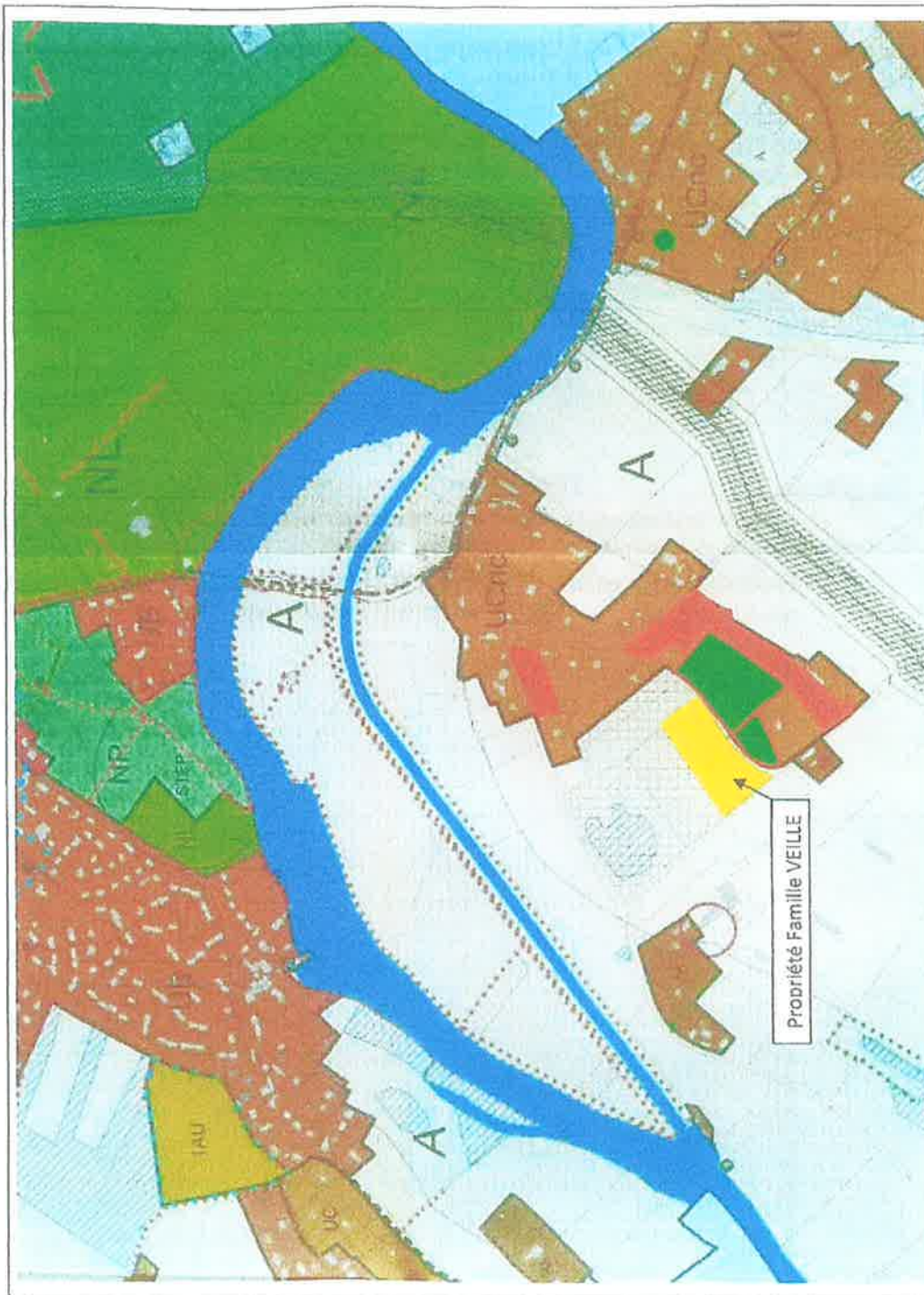


**Modifications de la zone UCnc au cours des
dernières révisions du PLU de la commune de SPAY**



Zone agricole classée en zone à urbanisation à habitat diffus.

Zone boisée classée en zone à urbanisation à habitat diffus.



Monsieur Jacques VIELLE
Résidence Robert Garnier
20, rue Robert Garnier
72000 LE MANS

Le Mans, le 16 Août 2007

Propriétaire à SPAY
Lieu-dit « La Groie de la Mare »

Monsieur le Maire
Mairie de Spay
72700 SPAY

LETTRE RECOMMANDÉE AVEC A.R.

Objet : DEMANDE DE RECLASSEMENT DE PARCELLE AU P.L.U.

Monsieur le Maire,

Après notre rencontre en Mairie de SPAY le 4 juillet 2007 à 18 h 30 et à la publication des délibérations du Conseil Municipal en date du 5 juillet 2007, je constate que malgré mes réclamations répétées dont il n'a été tenu aucun compte les élus de SPAY ont décidé de maintenir la parcelle AL 42 dont je suis propriétaire en zone NH dans le cadre de la dernière révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme. Ce que je viens contester formellement par la présente pour les raisons suivantes :

- Dans le cadre de précédentes révisions du P.L.U. de la commune de SPAY, mon terrain était devenu constructible par unité de surface de 4000 m2, seuil abaissé par la suite à 2000 m2 environ. Cette constructibilité a été remise en cause par la dernière révision du P.L.U. de 2004 tout comme par le projet en cours de révision simplifiée.

- Le projet en cours de révision simplifiée du P.L.U. de juillet 2007 s'appuie notamment sur la nécessité de préserver une dynamique agricole pour 6 agriculteurs de SPAY dont 2 vont disparaître dans les 10 ans à venir, soit au final 4 actifs, alors que la commune de SPAY se trouve implantée en zone péri-urbaine de l'agglomération mancelle et va connaître dans les prochaines années à venir une inductible phase d'urbanisation. D'ailleurs, votre projet de révision simplifiée du P.L.U. en fait état, estimant « le besoin en foncier constructible à 10 ans à 18,4 hectares pour l'habitat », dont le zonage correspondant au plan annexé apparaît au premier coup d'œil gravement insuffisant. Un zonage complémentaire en foncier constructible d'habitat (dont l'habitat diffus et de hameau) est donc indispensable pour satisfaire à cet objectif. Ainsi, mon terrain pourrait modestement y contribuer.

- Ancienne Pinède alors en triste état, mon terrain a été transformé après plus de 35 ans d'inlassables et coûteux efforts en propriété d'agrément avec résidence secondaire, paysagée, clôturée, supportant un chalet d'habitation et ses annexes. Tout comme les parcelles voisines AL 43, 44, 45 encore en nature de Pinèdes, ma parcelle ne peut retourner à une activité agricole sans pour autant constituer avec ces autres parcelles un ensemble boisé de plus de 4 hectares d'un seul tenant au regard

VU, le Commissaire Enquêteur



de l'article R 162 du Code Rural - Code Forestier, la parcelle AL 53 étant une ancienne carrière partiellement remplie d'eau, inutilisable pour un usage agricole.

- Par ailleurs, toute ma parcelle se situe à une distance supérieure à 100 mètres des bâtiments d'élevage de l'agriculteur voisin, Monsieur LEMEUNIER, distance « *qui détermine la distance minimale entre les bâtiments d'élevage et les habitations* ».

- Le service de l'urbanisme en Mairie de SPAY m'a indiqué, lors de ma visite du 13 août 2007, que la limite séparative entre zone agricole et zone non-agricole retenue par les élus de SPAY était justement déterminée par la limite séparative des parcelles AL 42, 43 et 53 avec l'étang de Monsieur LEMEUNIER, et non par le chemin rural des Sapins - La Belle Etoile : dans le projet de révision de PLU et après réclamations, des parcelles implantées au Nord de ce même chemin (notamment la parcelle de Monsieur HERON située au carrefour et à vocation agricole) viennent d'être reclassées de zone NH en zone UH.

- Enfin, on ne peut manquer de noter la contradiction flagrante dont font preuve les élus de SPAY au fil des révisions du PLU de la commune : la mise en avant de la nécessité de maintenir les zones agricoles dans ce projet a été sérieusement bafouée dans le PLU précédent de 2004, une partie des herbages pourtant mouilleux de Monsieur BOURMAUT, alors Adjoint au Maire de SPAY chargé de l'urbanisme et signataire de permis de construire correspondants, ont été classés en zone constructible et depuis lors partiellement construits. Le caractère mouilleux de ces herbages était pourtant connu de façon notoire : la végétation naturelle et notamment la présence de jones épars en témoignaient aisément, ce qui aurait dû alerter tant l'ancien propriétaire, la SCI support à l'opération immobilière que les élus de la commune. Aujourd'hui, les réclamations portées par les propriétaires d'une trentaine de pavillons concernés par des remontées d'humidité dans leurs habitations risquent d'ouvrir un grave contentieux avec la commune, pour l'attribution abusive de permis de construire, et coûteuses pour les deniers publics de nos concitoyens.

Dans le même temps, Monsieur Franck TAVANO, mon voisin, propriétaire de la parcelle AL 40, me faisait savoir indirectement son intérêt tout particulier pour l'acquisition de ma propre parcelle.

Certain(s) élu(s) de SPAY donneraient-ils dans des opérations immobilières par le truchement de révisions successives du PLU de la commune ?

- La révision du PLU de 2004 avait classé en zone NH l'ensemble du bloc de parcelles situées de part et d'autre du chemin rural des Sapins - La Belle Etoile, jusqu'au carrefour avec la route SPAY - ARNAGE. Le projet en cours de révision (corrigé notamment suite à des réclamations portées au registre d'enquête publique, en particulier Mr HERON et Mme FROGER) a reclassé en zone UH la grande majorité des parcelles concernées, notamment la parcelle AL 40 de Monsieur Franck TAVANO, la délimitation de zone inondable à proximité de ce même carrefour étant corrigée sur le plan (?), tandis que les seules parcelles AL 42, 43, 45 et 53 (pourtant de consistance similaire) étaient maintenues en zone NH.

N'est-ce pas oublier un peu vite que certaines maisons proches de mon terrain et de création récente, maintenant reclassées de zone NH en zone UH dans le projet de révision du 5 juillet 2007, dont celle de Monsieur Franck TAVANO, ont bénéficié sans bourse déliée de l'extension du réseau d'électricité dans ce secteur, financé quelques années auparavant par moi-même pour la viabilisation de mon terrain ?

Ainsi, comme l'a constaté le Commissaire-Enquêteur lors de notre rencontre en Mairie de SPAY, à l'occasion de la procédure d'enquête publique et qui l'a rapporté à Monsieur AVIGNON, Maire, qui me l'a confirmé lors de notre rencontre du 4

VU, le Commissaire Enquêteur

Alain BOURMAUT

juillet dernier, les élus de SPAY ont ainsi créé « une véritable discrimination en matière de constructibilité d'habitat » et pour certain(s) à leur entier profit.

- Aujourd'hui âgé et déficient visuel, je n'ai pu porter toutes mes remarques et objections sur le registre d'enquête publique, demandant au Commissaire-Enquêteur de les y inscrire, ne pouvant le faire moi-même. Ce qu'il n'a pas fait : il signale simplement sur ce registre « que je suis venu m'informer des conséquences de la révision simplifiée ». Cependant, il les a rapportées par oral à Monsieur le Maire de SPAY, faisant en même temps état de graves anomalies relevées dans ce projet de révision de PLU. Ce qui constitue donc un vice de forme qu'un Tribunal Administratif ne manquerait pas de remarquer.

En conséquence, j'ai l'honneur de solliciter :

- 1- la lecture de la présente lettre en séance du prochain Conseil Municipal de la commune de SPAY,
- 2- le reclassement de zone **NH** en zone **UH** de la parcelle AL 42 m'appartenant, dans le seul but de permettre à mes enfants de construire une maison sur ce terrain auquel ils sont très attachés, et non d'envisager comme cela a pu être abusivement fait ailleurs la création d'un lotissement, ici impropre à une configuration paysagère de hameau, à sauvegarder.

A défaut, je me réserve la possibilité de faire appel de la décision prise par les élus de SPAY devant le Tribunal Administratif et de donner une communication appropriée des faits décrits ci-dessus à nos concitoyens de SPAY, à un moment opportun qui ne saurait tarder.

Dans cette attente,

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de ma parfaite considération.

Jacques VEILLE

VU, le Commissaire Enquêteur



ANNEXE 5

Courrier ORBELLO - GRANULATS

ORBELLO
GRANULATS

Mairie de SPAY

à l'att.de Mr Le Commissaire
enquêteur

Place du 8 Mai 1945

72700 SPAY

Vitré, le 10 Août 2015

Objet : Enquête publique sur la révision du PLU (Plan Local d'Urbanisme)

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

C'est avec une énorme surprise que nous apprenons par Monsieur AVIGNON, Maire de SPAY que la révision du Plan Local d'Urbanisme, soumise actuellement à Enquête Publique **classe en zone NP** (zone naturelle protégée) **nos parcelles AI n°9 et n°11** situées au lieu-dit "la Perrée" - Commune de SPAY, et ce pour une contenance de 12ha 57a 38 ca

De plus, ces 2 parcelles sont répertoriées en site industriel ou d'activité susceptible d'avoir été polluées (donnée Basias)

- Il est vrai que la fiche détaillée du BRGM (PAL 720 2266) indique un état d'occupation des sites par la société SAGRAMAT avec un début d'exploitation en Décembre 1974 mais qui a fait l'objet par **arrêté préfectoral n° 920/0014 du 3 janvier 1992 d'une fin d'exploitation de la dite carrière????**

Lors de la révision du PLU du 5 juillet 2007, nos parcelles ont été classées pour partie en Zone UZ2 pour une superficie d'environ 70000 M2 (activités artisanales et commerciales).

La Municipalité, au cours du mandat 2008-2014 avait souhaité acquérir ces terrains dans un but bien défini, les viabiliser conformément à la Zone UZ2.

La commune avait réalisé une étude de sols desdits terrains par le bureau d'études FONDASOL en mai 2010 : il n'avait été détecté aucune contamination de sols par des matières polluantes (ce rapport est disponible en mairie).

Aujourd'hui, notre site de la Perrée est toujours sous le régime ICPE, pour une installation de traitement de matériaux 'autorisé le 10 Avril 2006, mais démontée en 2009, en attente du quitus.

VU, le Commiss

Alain

ORBELLO GRANULATS MAINE

20 Boulevard de Laval - BP 20337 - 35503 VITRE CEDEX

ORBELLO
GRANULATS

J'ai rencontré Monsieur le Maire et son Adjoint, Monsieur DEROO le 2 Avril 2015 pour solliciter un avis favorable au quitus de notre autorisation IPCE et leur ait fait part de notre projet d'implantation d'une unité industrielle (transfert d'une usine de préfabrication de Basse Normandie) sur notre site de la Perrée.

Nous vous confirmons ce projet, à court terme de la SA BAGLIONE avec une incidence local importante, tant au niveau économique, investissement financier important que création d'emplois:

- que nous estimons à 20 personnes, à lesquelles il faut rajouter les emplois induits (maintenance, transports, entretien, commerces locaux)

Nous ne comprenons pas la position de l'ancien Conseil Municipal qui classe en 2007, nos terrains en Zone UZ2 pour les déclasser en 2011-2012 en zone NP, sans concertation.

Notre projet dépend du maintien par la Commune de SPAY du classement, comme en 2007, de nos terrains en zone UZ2, et de votre intégrité à rétablir une position arbitraire et unilatéral de l'ancien Conseil Municipal. NOUS NOUS OPPOSONS FERMEMENT AU DECLASSEMENT des parcelles AI 9 et 11

Restant à votre disposition,

Veuillez agréer, Monsieur, mes salutations les meilleures.

JM LEVOYER

Directeur du Développement Industriel (06 26 12 88 41)



VU, le Commissaire Enquêteur



ORBELLO GRANULATS MAINE

20 Boulevard de Leval - BP 20337 - 35503 VITRE CEDEX

Tél : 02.99.75.31.98 - Fax : 02.99.74.35.52 - E-mail : direction@orbellogranulats.fr

S.A.R.L au capital de 1 963 440 € - SIRET 344 364 715 00076

ANNEXE 6

Accusé Réception du procès-verbal de notification d'enquête

SPAY, Le 20 août 2015.

RECEPISSE DE DEPÔT

Je soussigné AVIGNON Jean-Yves, Maire de Spay, atteste par la présente avoir reçu ce jour de la part de Monsieur RIBAUT Alain, commissaire enquêteur, un dossier concernant la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Spay.

Fait ce jour à SPAY pour faire valoir ce que de droit.

AVIGNON Jean-Yves.
Maire de Spay.

