

DEPARTEMENT DE LA SARTHE

COMMUNE DE SPAY



PLAN LOCAL D'URBANISME

Document n°2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Dossier d'approbation
Vu pour être annexé à la délibération du
15 octobre 2015

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



AVANT PROPOS

➤ Qu'est ce que le PADD ?

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est l'un des documents constituant le Plan Local d'Urbanisme. Introduit par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000, cette nouvelle pièce constitue la **clé de voute** du document d'urbanisme.

« Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune ».

➤ L'objectif du PADD ?

Le PADD définit une **vision stratégique** du développement et de la mise en valeur du territoire de la commune, en exposant les intentions et les projets à un horizon de 10 ans.
Il détermine des **orientations générales d'aménagement et d'urbanisme** qui seront ensuite traduites spatialement et réglementairement dans les documents réglementaires du PLU.

Les politiques actuelles d'aménagement du territoire intègrent les enjeux du développement durable en fixant aux Plans Locaux d'Urbanisme des objectifs :

- ❖ De **lutte contre l'étalement urbain** et la nécessité d'économiser l'espace par un **développement urbain maîtrisé** et un **renouvellement urbain**
- ❖ De réduction d'émission de gaz à effet de serre
- ❖ De **préservation de la biodiversité** à travers la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques
- ❖ **D'économie d'énergies** et de développement des **énergies renouvelables**
- ❖ De protection des paysages, du patrimoine et des milieux naturels
- ❖ De **rationalisation de la demande en déplacements** et de **réduction des coûts en infrastructures**
- ❖ De **mixité sociale dans l'habitat**



En 1987, la Commission internationale des Nations Unies sur l'environnement et le développement, appelée aussi Commission Brundtland, l'a défini comme « un développement qui rencontre les besoins du présent sans compromettre ceux des générations futures ».

Le DURABLE, c'est l'association équilibrée du VIABLE, de l'EQUITABLE et du VIVABLE.

SOMMAIRE

Axe 1 : Elaborer une politique de développement équilibrée du territoire	4
A° Mettre en valeur le cadre de vie	4
B° Soutenir la vitalité et l'attractivité de Spay	6
Axe 2 : Engager une politique de préservation de l'environnement et des ressources	9
A° Mettre en œuvre un développement raisonné du territoire	9
B° Remettre en valeur les paysages des zones de carrières et préserver leur valeur écologique	11
C° Préserver la qualité du patrimoine	11

Axe 1 : Elaborer une politique de développement équilibrée du territoire

A° Mettre en valeur le cadre de vie

1) Spay commune péri urbaine du Val de Sarthe : une identité à protéger

Aux portes du Mans et en bordure de la vallée de la Sarthe, Spay bénéficie d'un cadre de vie rural attractif, à proximité des pôles d'emplois de l'agglomération mancelle.

La commune bénéficie d'un niveau d'équipement intéressant, en terme de sport, de détente.

Le Houssay, Spaycific Zoo, les bords de Sarthe constituent des éléments qui participent à l'attractivité de la commune et à forger une image de bourg proche de la nature.

2) Valoriser les entrées de ville et le cadre naturel

L'identité de la commune est également marquée par des activités économiques qui se sont déployées au carrefour d'axes routiers importants, et par les activités de carrières ayant formé de grands plans d'eau dans une boucle de la Sarthe.

La commune souhaite améliorer la qualité du cadre de vie proposé aux habitants en mettant notamment en valeur les entrées de bourg et en amorçant une réflexion sur le devenir de terrains exploités en carrières.

Pour cela, on devra s'appuyer sur les atouts constitués par la Sarthe et son canal, le Houssay, les chemins de randonnée et les espaces verts urbains.

Des éléments de paysage en milieu urbain seront à protéger, compte tenu de leur participation à la qualité du cadre de vie : arbres remarquables, vergers, parcs, haies.

3) Maintenir un bon niveau d'équipements adaptés aux besoins de la population

Les équipements et infrastructures communales sont suffisants sur le territoire pour poursuivre un développement démographique dans de bonnes conditions.

On devra cependant anticiper au mieux les besoins futurs, notamment dans le cadre du vieillissement de la population, en proposant un accès satisfaisant à un ensemble de services et commerces de proximité.

Pour cela, il sera nécessaire de permettre la construction de logements adaptés proches des services proposés en centre bourg.

Une réserve pour équipement permettra d'accueillir un projet d'intérêt général : la destination sera définie en fonction des besoins locaux et, selon sa nature et son rayonnement, en complémentarité avec l'offre en équipements existante sur le territoire intercommunal.

4) Un développement urbain recentré qui limite les déplacements automobiles

La commune souhaite engager un mode de développement urbain qui favorise un « mieux vivre ensemble ».

Une attention particulière doit être portée sur les éléments constitutifs de la qualité de vie à Spay : l'accès aux espaces naturels, les vues sur la campagne, les itinéraires de randonnée, les espaces verts urbains, l'accès à des services de proximité.

Pour conserver ces atouts, il devra être mis en place un mode de développement qui préserve les espaces naturels, permette un accès aisé aux services et évite un étalement urbain qui étire le bourg dans l'espace et contribue à diluer l'identité de la commune.

Une politique de recentrage de l'urbanisation doit au contraire créer les conditions de davantage d'échanges en renforçant les déplacements piétons et l'accès aux services et commerces.

La priorité doit être redonnée à une pratique piétonne des espaces urbains, en limitant la présence de l'automobile. On limitera également le stationnement des poids lourds dans le centre bourg.

Le développement urbain devra donc être envisagé en travaillant notamment sur la qualité des espaces publics et des déplacements piétons

Dans cette logique, la croissance des hameaux doit être stoppée pour orienter le développement urbain sur le bourg, c'est-à-dire sur les secteurs où la commune a investi dans des équipements et infrastructures publiques.

Aussi, les nouveaux logements seront accueillis principalement et en priorité dans le bourg. Les habitations existantes situées dans les hameaux pourront continuer d'évoluer par des extensions, réhabilitations ou construction d'annexes. Et seul un remplissage, par de nouvelles habitations, d'espaces non bâtis dans les hameaux sera autorisé mais sans étendre leur contour.

Ce choix se justifie également par la volonté de préserver les terres et activités agricoles soumises à de fortes pressions, et de limiter les déplacements automobiles.

Il se justifie également par le souhait de sécuriser les déplacements piétons et d'éviter des frais importants d'équipement de ces secteurs, supportés par l'ensemble des administrés (réseaux électriques, aménagement de voies,...).

5) Prendre en compte les risques et nuisances dans le développement urbain

La commune est touchée par un risque de débordement de la Sarthe qui contraint son développement urbain.

Il existe également des nuisances de différentes natures liées aux activités économiques ou au trafic routier sur des axes importants. Spay est devenu un pôle démographique et économique important, par conséquent une attention particulière doit être portée sur la desserte de la déviation.

Les nuisances liées au trafic poids lourds autour de l'entrepôt de la ZA de la Genetière justifient un recul minimum à respecter pour l'installation de nouvelles habitations.

Le développement urbain doit être envisagé de façon à limiter l'exposition des populations à ces risques et nuisances.

De nombreux terrains ont d'autre part fait l'objet de remblaiements suite à des exploitations de matériaux du sous-sol sous forme de carrières. Il s'agit principalement des secteurs situés entre la RD51 et la RD 323 au nord du bourg. Le sol de ces terrains se révèle désormais instable, et donc impropre à la construction. Ces secteurs sont à écarter des zones à urbaniser.

B° Soutenir la vitalité et l'attractivité de Spay

1) Créer les conditions d'un renouvellement de la population régulier et équilibré

On estime la population de Spay à 2879 habitants en 2012. La commune a enregistré un développement démographique continu et une pression foncière croissante.

La commune souhaite aujourd'hui ralentir le rythme de construction et mieux maîtriser son développement en proposant notamment des logements mieux à même de répondre aux enjeux de renouvellement de la population sur le long terme.

Le développement urbain des dernières décennies a été fortement consommateur d'espace en étalant le bourg sur une grande superficie.

Du fait de l'accroissement des prix fonciers, on assiste depuis quelques années à une difficulté d'accès au logement pour les jeunes ménages. Alors que c'est cette population qui a alimenté le renouvellement démographique permettant de maintenir la vitalité de la commune.

On observe parallèlement que les besoins en logements se sont diversifiés et que l'offre existante ne permet pas de répondre à cette diversité croissante des besoins en logements : célibataires, jeunes actifs travaillant sur la commune, personnes âgées,...

Aussi, pour faire vivre les équipements scolaires, la vie associative et favoriser une mixité sociale de la population, on devra diversifier les types de logements proposés sur Spay, et notamment développer le logement social.

2) Elaborer une politique du logement qui corrige les déséquilibres

L'objectif est de pouvoir proposer un parcours résidentiel complet pour chacun.

On développera notamment davantage de petits logements pour répondre aux besoins des ménages de petite taille. Et pour répondre à la problématique de vieillissement de la population, on proposera des logements adaptés en centre bourg.

Cette orientation peut engager une libération de grands logements qui pourraient se trouver actuellement sous occupés par des couples dont les enfants ont quitté le foyer familial.

De nouveaux logements sociaux devront également être proposés, pour pouvoir compléter une offre locative peu développée et constituer des logements financièrement plus accessibles. L'accession à la propriété à des prix maîtrisés devra également être développée.

Une programmation de logement adaptée sera proposée dans chaque secteur à urbaniser, de façon à assurer la mixité sociale.

L'adaptation du parc de logements aux besoins doit être également une réponse pour loger les actifs travaillant sur la commune, et ne trouvant pas actuellement de logement accessible.

Le scénario retenu se base sur une production de logement modérée, à un rythme de construction situé entre 12 et 14 logements / an en moyenne.

Sur la base d'un rééquilibrage vers le logement individuel sur des terrains de taille plus réduite, et la production de logements individuels en bande (ou logements intermédiaires), le besoin en surfaces à urbaniser est estimé à environ 8,4 ha.

3) Poursuivre le développement économique de Spay

La Communauté de communes du Val de Sarthe exerce la compétence développement économique.

Le territoire de Spay, au carrefour entre la RD 323 et la RD 326, bénéficie d'un positionnement stratégique au sud de l'agglomération du Mans.

La Communauté Urbaine du Mans développe au nord de Spay (à Allonnes) une zone d'activités logistiques importante (Le Monné). Aussi, la CC Val de Sarthe souhaite orienter le développement économique sur Spay vers une diversification des activités en accueillant notamment des entreprises tertiaires et artisanales : bureaux, restauration, services, artisans.

Un projet est envisagé sur le secteur des Noës au nord du bourg. Ce projet doit être l'occasion de soigner la qualité de l'entrée de ville, actuellement dégradée par des buttes de terre et des bâtiments logistiques. Des prescriptions en terme d'accompagnement paysager seront établies pour assurer l'intégration de ce nouveau quartier d'activités. Les activités de logistiques ou industrielles (à l'exception des PMI) ne seront pas accueillies dans ce secteur.

Il n'existe pas d'autre secteur sur lesquels la commune envisage l'accueil de nouvelles entreprises.

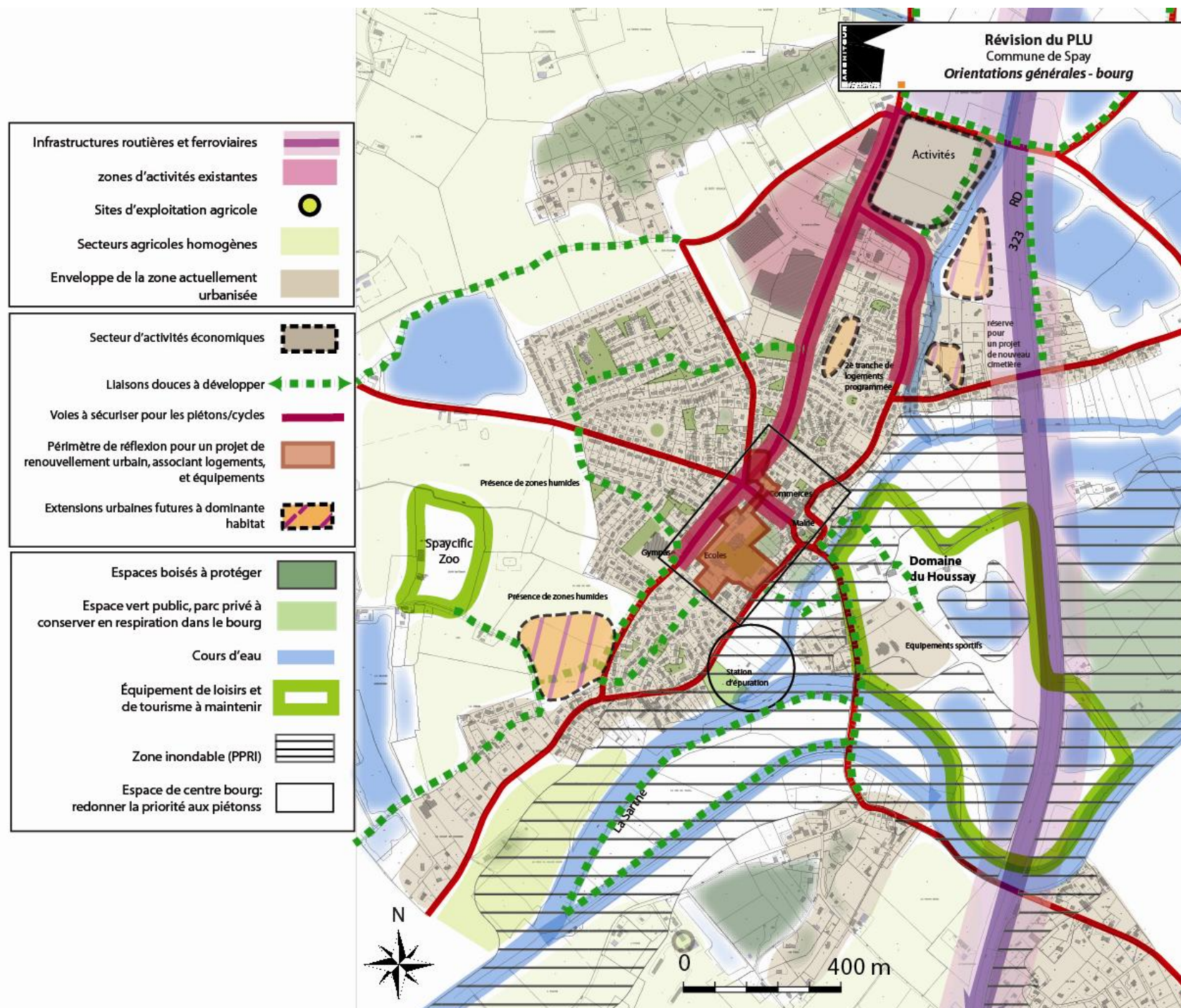
Un travail particulier est cependant envisagé sur la requalification des zones existantes pour améliorer leur cadre paysager : zone de la Vêquerie, zone du Génomay. Et une réflexion sur les déplacements domicile-travail doit être menée pour rapprocher les zones d'emploi des zones d'habitat et limiter les déplacements automobiles.

Spay bénéficie par ailleurs d'un potentiel en accueil touristique et loisirs à développer, notamment le long de la Sarthe au niveau du domaine du Houssay, mais également au niveau du zoo situé à l'ouest du bourg.

4) Développer les communications numériques

Le développement urbain devra s'accompagner de l'extension des réseaux numériques pour assurer un service satisfaisant à la population. Le recentrage de l'urbanisation sur le bourg doit ainsi être un facteur d'amélioration de ce service.

L'aménagement de nouvelles zones doit nécessairement être considéré en étendant les réseaux numériques. Pour cela un schéma numérique communal devra être mis en œuvre.



Axe 2 : Engager une politique de préservation de l'environnement et des ressources

A° Mettre en œuvre un développement raisonné du territoire

1) Un développement qui préserve les ressources du territoire et limite les impacts sur l'environnement

Les espaces naturels présentant une forte valeur écologique doivent être préservés de toute nouvelle construction. La continuité de ces espaces naturels forme des corridors écologiques à préserver de toute coupure.

Ces continuités sont identifiées par des trames vertes (milieux arborés) et bleues (milieux humides) qui devront trouver une traduction réglementaire permettant d'assurer leur protection.

Les éléments constitutifs de ces trames vertes et bleues devront ainsi être préservés par des règles de protection adaptés aux enjeux écologiques et au nécessaire maintien des activités agricoles.

Le bocage, structuré par les activités agricoles d'élevage, constitue un réservoir de biodiversité et assure de multiples fonctions écologiques.

Les haies assurent un véritable rôle écologique par une action anti-érosive, une régulation des écoulements d'eau, une fonction épuratrice. Elles constituent également un élément identitaire du paysage communal.

Le bocage doit conserver une structure évolutive, mais on devra cependant maintenir sa valeur écologique globale. Les mesures de protection doivent donc être fonctionnelles et comporter une certaine souplesse.

Le développement et le renouvellement urbains doivent limiter leur impact sur l'environnement.

On veillera notamment dans la conception des projets urbains à limiter la consommation d'espace, à favoriser les déplacements doux et à limiter l'imperméabilisation des sols.

L'évolution de l'urbanisation devra intégrer systématiquement une réflexion sur les économies d'énergie. Les projets devront intégrer une démarche visant à :

- limiter les déperditions de chaleur (isolation, volumes compacts, mitoyenneté),
- rechercher les apports énergétiques solaires / favoriser l'approche bioclimatique des projets alliant recherche des apports énergétiques solaires et protection contre le refroidissement (orientations et positionnement judicieux des ouvertures, prise en compte des brise-vents existants aux abords du projets, prise en compte des vents dominants dans les aménagements d'espaces de convivialité, etc.),
- utiliser des sources d'énergie renouvelable.
- limiter les consommations d'énergie liées à l'aménagement (éclairage économe, matériaux locaux, etc.)

Les modalités de collecte des déchets (déchets ménagers, déchets verts, matériaux inertes...) devront être étudiées en amont afin d'intégrer les aménagements nécessaires dans les opérations d'aménagement et de limiter les impacts sur l'environnement.

2) Des objectifs de limitation de la consommation d'espace

Pour répondre aux enjeux de limitation de la consommation d'espace, il apparaît primordial de définir un mode de développement urbain moins consommateur et davantage recentré sur les espaces actuellement urbanisés. Aussi, le développement urbain futur est planifié en recherchant en priorité les espaces situés à l'intérieur de l'enveloppe du bourg, avant d'envisager des extensions périphériques.

De plus, le programme de logement est établi en recherchant une optimisation du foncier par une réflexion approfondie sur les modes d'implantation du bâti notamment. Un niveau de densité moyenne minimum est défini à 20 logements par hectare pour les nouvelles opérations.

Les besoins en nouveaux logements, établis sur 10 ans (et prenant en compte les 2 ans d'élaboration du PLU), nécessitent de réserver de nouvelles surfaces à urbaniser dimensionnées en cohérence avec les besoins, de façon à ne pas créer d'incertitudes sur le devenir de certaines terres agricoles.

Les secteurs de développement seront aménagés dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble, de façon à donner à la commune une maîtrise de l'évolution de la commune.

Concernant le développement économique, la commune s'attachera à le contenir sur des espaces proches des secteurs équipés (bourg, zones d'activités) et sur des surfaces correspondant aux besoins de développement économique du territoire.

3) Veiller à une bonne cohabitation entre les activités agricoles et les activités des habitants de la commune

La commune souhaite maintenir une activité agricole dynamique et pérenne. L'activité agricole à Spay fait l'objet d'une pression urbaine de plus en plus importante, par sa proximité du pôle urbain du Mans et de nombreux axes de communication. Ceci fragilise son devenir, cependant les exploitations agricoles sur la commune sont viables.

La commune souhaite engager une protection des activités agricoles sur son territoire en définissant une large zone agricole réservée exclusivement pour ces activités. Seuls les exploitants agricoles seront autorisés à réaliser de nouvelles constructions dans la zone agricole.

Dans ce même objectif, le règlement interdira les possibilités de transformation de bâtiments agricoles en habitation.

Pour les personnes habitant actuellement en campagne, en-dehors des principaux hameaux, des possibilités d'évolution mesurée de leur bâti doivent être admises (extension, réhabilitation, annexes,...), à condition que cela ne génère pas la création de nouvelles habitations permanentes en secteur agricole.

La commune souhaite également encourager le développement d'une agriculture de proximité et faciliter l'installation notamment d'activités de maraîchage.

La possibilité de vente directe sur le site des exploitations doit être autorisée par le règlement de la zone agricole.

De même, les agriculteurs seront autorisés à diversifier leurs activités, à condition qu'elles s'inscrivent dans le prolongement d'une activité agricole principale : hébergement touristique, transformation de production,...

Dans le cadre de la démarche de développement durable, la production d'énergie renouvelable doit être développée. Elle ne doit pas cependant se faire au détriment de terres agricoles de production. Aussi, en zone agricole, les panneaux solaires photovoltaïques ne pourront être admis que sur des bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole.

Enfin, afin d'assurer le respect des conditions de vie et d'activités de chacun, la mise en place d'espaces de transition douce entre les secteurs à urbaniser et les secteurs exploités par l'agriculture sera imposée.

4) Organiser des déplacements qui limitent l'impact sur l'environnement et les ressources

Le développement urbain devra être organisé de façon à redonner la priorité aux piétons dans les déplacements et à encourager les modes de déplacements non polluants. On encouragera également les modes de déplacements alternatifs à l'automobile individuelle : transports en commun, covoiturage.

Cette orientation vise plusieurs objectifs :

- Améliorer la qualité du cadre de vie en donnant accès à des espaces naturels et paysagers remarquables
- Sécuriser les piétons et vélos, sécuriser et tranquilliser l'espace public,
- Limiter les consommations d'énergie fossile non renouvelable
- Limiter la production de gaz à effet de serre

A l'intérieur de l'enveloppe du bourg, les itinéraires cycles et piétons devront être renforcés de sorte à créer des parcours continus sécurisés entre les quartiers d'habitations et les équipements.

Les liaisons cycles vers Allonnes et Arnage doivent être sécurisées : on recherchera des parcours les plus directs possibles.

D'autre part on améliorera les connexions avec les itinéraires de randonnée autour du bourg, autour de la Sarthe, du canal, du Houssay et du Zoo. L'objectif doit être de proposer des itinéraires de promenade aux habitants du bourg et aux visiteurs.

A plus long terme, il peut être envisagé un développement du tourisme appuyé sur des chemins de randonnée le long de la Sarthe, entre Fillé et Allonnes, en mettant en connexion les grands équipements de tourisme et loisirs : La Gêmerie, Le Houssay, Moulins'art.

Sur l'espace centre bourg, on devra redonner la priorité aux piétons par un ralentissement des flux automobiles, et une meilleure gestion du stationnement qui redonne de la visibilité sur les façades et sur les vitrines commerciales.

Dans les quartiers d'habitation, on engagera un meilleur partage de l'espace au profit du piéton (chaussée partagée, rétrécissement de chaussée,...) et on redonnera davantage de place au végétal dans les rues des lotissements. Dans cette logique, on réfléchira aux possibilités d'externaliser le stationnement et les circulations automobiles dans les nouveaux quartiers.

Sur les axes principaux, on reteindra une logique de séparation des flux automobiles, cycles et piétons pour une mise en sécurité des personnes.

B° Remettre en valeur les paysages des zones de carrières et préserver leur valeur écologique

La commune de Spay est riche par sa qualité paysagère : La Sarthe, le paysage de bocage, les boisements,.... Les règles d'urbanisme doivent être établies de façon à valoriser les éléments structurants des paysages et renforcer l'identité locale.

Les entrées de ville, et notamment l'entrée nord par la RD51 devra être remise en valeur.

La commune souhaite également préserver les chemins de randonnée qui sillonnent le territoire et permettent de créer des itinéraires de promenade autour du bourg.

Le secteur des plans d'eau exploités par des carrières dans la boucle de la Sarthe doit pouvoir évoluer de façon à poursuivre les activités, tout valorisant le paysage et en améliorant le fonctionnement de ces milieux sur le plan écologique.

Ce site devra évoluer avec un souci de préservation de son caractère naturel. Tout projet à vocation touristique sur ce secteur ne devra être envisagé qu'à condition qu'il préserve la qualité des milieux naturels et participe à la mise en valeur paysagère des lieux.

C° Préserver la qualité du patrimoine

Pour préserver la qualité du patrimoine bâti, le PLU fixera des règles précises pour éviter que des nouvelles constructions et rénovations ne viennent détériorer l'unité et l'identité architecturale de la commune.

Ces règles porteront notamment sur les matériaux, les couleurs, et les modes d'implantation du bâti par rapport à la rue. On préservera ainsi le caractère du centre bourg par un maintien des alignements bâtis sur rue.

Le règlement devra cependant autoriser la création architecturale, à condition qu'elle s'intègre à son environnement. Les architectures bioclimatiques, doivent également être encouragées par un règlement adapté à ce type de démarche.

