

DEPARTEMENT DE LA SARTHE

COMMUNE DE CHANGE



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 11 octobre 2016

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 pièce constitue le **projet politique de développement** exprimé dans le document d'urbanisme.

➤ 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 l'horizon 2030.

Il détermine des **orientations générales d'aménagement et d'urbanisme** qui seront ensuite traduites dans les documents réglementaires du PLU.

Le PADD est un document destiné à l'ensemble des citoyens. Il doit donner une **information claire** à la population sur le projet de développement communal.

Un certain nombre d'**enjeux** ont été mis en évidence dans le diagnostic territorial.

Ces enjeux expriment la nécessité de **mettre en œuvre un projet de développement du territoire qui soit cohérent, responsable, viable, solidaire**. Les principes du développement durable guident cette démarche et orientent les choix vers un urbanisme de proximité et une dimension environnementale forte.

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 diminution 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 - Soutenir la vitalité de la commune	4
Axe 2 - Préserver la qualité de vie à Changé, entre ville et campagne	7
Axe 3 - Préserver les ressources, la biodiversité, et maîtriser l'impact environnemental du développement urbain	10
Axe 4 - Poursuivre une politique de développement économique appuyée sur les atouts du territoire	15

Axe 1 - Soutenir la vitalité de la commune

Objectifs :

Changé s'est développée essentiellement par l'accueil de jeunes familles pour lesquelles la commune a beaucoup investi dans ses équipements scolaires, culturels et sportifs. Le développement démographique a été rapide et continu.

Cependant, la commune enregistre aujourd'hui une difficulté croissante à renouveler sa population, les jeunes ménages éprouvant des difficultés à se loger sur le territoire. Et le parc de logement souffre d'un manque de diversité, ne permettant pas de répondre à la diversité croissante des besoins.

L'objectif de la commune sera de proposer la possibilité de parcours résidentiels complets sur son territoire.

Dans un contexte de vieillissement général de la population, la vitalité de la commune nécessite l'accueil régulier de nouvelles familles. Mais il est également nécessaire de proposer des services et logements adaptés pour tous les âges de la vie, dans une logique de mixité sociale et générationnelle.

Changé est identifiée au SCoT dans le pôle urbain du Pays du Mans. Il s'agit donc de renforcer la commune dans un objectif global de soutien au développement des pôles du Pays du Mans et de pérennisation des services.

1) Engager un renouvellement de la population par l'accueil de jeunes familles

La commune souhaite poursuivre son développement en portant l'effort sur le renouvellement de la population, pour éviter à plus long terme un départ des enfants devenus adultes, sans rééquilibrage possible.

Il s'agit de produire une offre de logements suffisante pour renouveler la population, pérenniser les équipements et services et augmenter la part de logements sociaux conformément aux obligations de la loi SRU du 13 décembre 2000.

Les primo accédants ont longtemps constitué la majorité des populations s'installant à Changé, moteurs de ce renouvellement. La hausse des prix du foncier et de l'immobilier ont rendu l'accession à la propriété trop onéreuse pour un premier achat. Les familles se reportant alors sur d'autres territoires.

Le ressort démographique de la commune se retrouve ici bloqué : la commune s'expose à un risque important de dévitalisation par non renouvellement des générations.

L'accueil de jeunes familles est nécessaire au maintien des effectifs scolaires et au dynamisme des activités socioculturelles. Il peut être encouragé en proposant des logements financièrement attractifs en primo accession et en location, ainsi qu'un développement de l'offre en logements sociaux.

La location constitue effectivement une première accroche pour des célibataires ou jeunes couples pour s'installer sur la commune et accéder, éventuellement, plus tard, à la propriété sur la commune.

Les logements construits doivent correspondre aux besoins des populations cherchant à s'installer à Changé. On veillera notamment à la qualité d'un cadre de vie constitué à la fois d'espaces privatifs en jardins, de grands espaces publics verdoyants, et d'accès facile à de multiples activités. C'est pourquoi on proposera des logements sur des terrains de tailles diverses en recherchant un rapprochement habitat/services, une optimisation du foncier et des prix immobiliers plus attractifs.

La projection retenue se traduit par une production moyenne de 55 logements par an, soit 825 logements à accueillir entre 2015 et 2030.

Dans l'hypothèse d'une poursuite de la décohabitation au même rythme (baisse du nombre moyen de personnes par ménage), **la population pourrait atteindre environ 8200 habitants en 2030.**

2) Anticiper le vieillissement de la population

La commune de Changé connaît un vieillissement latent de sa population. Cette tendance doit être anticipée en répondant aux besoins à venir.

Pour les personnes les plus âgées, un éloignement vis-à-vis des services peut constituer un facteur d'isolement. Il devra notamment être proposé davantage de logements de petite taille en centre bourg, facilement accessibles et proches des commerces et services. Ces logements ne nécessitant pas de grandes surfaces de jardin.

On observe également l'installation de jeunes retraités. Ceux-ci ont cependant plus de possibilités d'accéder au logement parmi l'offre importante de logements de grande taille.

3) Etablir une programmation diversifiée de logements pour répondre aux besoins de tous

Le programme des logements à proposer doit répondre à la diversité des besoins identifiés, avec notamment des familles de taille de plus en plus réduite.

Pour répondre aux besoins en logements accessibles et répondre aux enjeux de mixité sociale, un effort particulier sera porté sur la production de logements sociaux.

La commune est concernée par les dispositions de l'article 55 de la loi SRU du 13 décembre 2000, imposant une part de 20% minimum de logements sociaux.

L'objectif est de rééquilibrer le parc de logement en ramenant la part de logements sociaux de 7,5% en 2012 à 20% en 2030.

D'autre part, la commune a opéré une régularisation de terrains familiaux pour les Gens du voyage. Il n'est pas envisagé de développement de nouvelles installations.

4) Soutenir la dynamique associative

La commune se caractérise par la présence de nombreuses activités associatives socioculturelles et sportives.

Le développement futur doit permettre de maintenir et développer ce dynamisme en préservant un mélange de générations, un développement d'espaces publics fédérateurs (prolongement de la coulée verte au sud du bourg).

Les équipements sportifs devront être développés, proches des équipements scolaires et facilement accessibles en toute sécurité.

Projection démographique et programmation de logements

Chiffres clé 2014 :

6616 habitants

2535 résidences principales

Taux d'occupation des logements : 2,61 personnes/logement

Les hypothèses de travail se basent sur une poursuite de la baisse du taux d'occupation moyen des logements, soit 2,45 en 2030.

Cette hypothèse est basée sur le vieillissement de la population à partir des projections INSEE qui prévoit une baisse moyenne du nombre de personnes par ménage d'environ 0,01 point/an d'ici 2030, avec une baisse plus rapide jusqu'en 2015, puis plus douce entre 2015 et 2030.

Le marché immobilier local est particulièrement tendu : la vacance de 3,2% peut difficilement être davantage contractée, et il n'existe pas de réel potentiel de remise sur la marche de logements par réhabilitation sur le territoire.

La production de logements sera donc alimentée par la construction neuve.

Projection 2015 - 2030 :

55 logements / an = +825 logements

8232 habitants

3360 résidences principales

Taux d'occupation des logements : 2,45 personnes/logement

Objectifs de modération de la consommation d'espace

En retenant une densité minimale de 25 logements par hectare dans les opérations d'ensemble, la commune opère un effort important en terme d'économie d'espace.

Environ 23 ha supplémentaire sont alloués aux extensions urbaines futures à vocation d'habitat et d'équipement.

Auxquels ajouter 20 ha de consommation d'espace à vocation économique.

A titre comparatif, la consommation d'espace par l'habitat et les équipements a été de 55,5 ha entre 1999 et 2008, pour un rythme de construction d'environ 50 logements par an. L'effort brut réduit donc par 4 la consommation à usage d'habitat et d'équipement (en se basant sur une moyenne annuelle).

En terme de consommation d'espace à usage d'activités économiques, la consommation entre 2000 et 2010 a été de 9,8 ha. La projection 2015-2030 permet d'engager jusqu'à 20 ha de consommations foncières, soit une augmentation de +50% (en se basant sur une moyenne annuelle), mais uniquement dans le cas où l'ensemble des réserves foncière est consommée avant 2030.

Axe 2 - Préserver la qualité de vie à Changé, entre ville et campagne

Objectifs :

La qualité du cadre de vie de Changé constitue le principal atout du territoire. Les milieux boisés et agricoles ont structuré un environnement paisible et attractif aux portes de l'agglomération mancelle.

La population changéenne bénéficie également de nombreux services répondant aux besoins de tous les jours : équipements scolaires, sportifs, commerces, zones d'emplois,...

La commune concilie ainsi la présence de services urbains avec un environnement agréable.

Cependant, la dispersion de l'habitat éloigne les habitants des services, et multiplie les déplacements automobiles, dans un contexte de tension croissante sur les coûts de l'énergie

Elle engendre également la fragilisation de l'espace agricole et multiplie les coûts d'infrastructures publiques (assainissement, trottoirs, transport scolaire,...),

Le développement urbain futur doit s'envisager en opérant un rapprochement entre lieux d'habitat et services/équipements offerts à la population, tout en préservant la qualité du cadre de vie. L'objectif sera ainsi de préserver un équilibre entre désir d'espace et besoin de proximité.

1) Préserver l'environnement paysager de la commune

Les éléments qui participent à la qualité de l'environnement de la commune doivent être préservés et mis en valeur : les espaces boisés autour des zones urbanisées, les vallons le long des cours d'eau, le bocage constitué d'un maillage de haies.

L'environnement urbain tire également ses qualités de la proximité entretenue entre quartiers d'habitat et espaces naturels. La coulée verte constitue ainsi un axe fédérateur de la ville de Changé, dont l'aménagement est à poursuivre.

Les espaces publics et le caractère aéré de la ville, les grands espaces de respiration autour des équipements et des monuments représentent d'autres éléments participant au caractère et à la qualité de vie à Changé.

L'évolution future du tissu urbain devra préserver ces espaces de respiration. Et les extensions urbaines devront être réalisées en s'intégrant dans la trame bocagère préexistante, en conservant l'armature paysagère constituée par les haies et les continuités écologiques le long des cours d'eau.

Ces continuités écologiques doivent pouvoir trouver un prolongement naturel dans les espaces verts des opérations d'aménagement urbain.

2) Préserver le patrimoine et l'identité locale

L'identité communale est en grande partie forgée par les paysages ruraux de la commune, façonnés par l'agriculture, et par l'architecture des constructions et leur organisation dans l'espace.

Pour préserver les éléments qui forment cette identité locale, des règles portant sur l'aspect extérieur des constructions, et sur l'organisation du bâti, seront appliquées.

Les éléments d'architecture et de patrimoine existant feront ainsi l'objet de mesures de protection (châteaux, maisons bourgeoises, monuments, éléments de petit patrimoine tels que croix, calvaires,...) pour éviter leur disparition.

Dans les secteurs de bâti ancien, les règles architecturales seront plus précises, notamment sur les matériaux à employer, les couleurs, les pentes de toit ou le traitement des clôtures. Mais aussi sur la façon d'implanter la construction sur la parcelle. En centre ville, les nouvelles constructions veilleront ainsi à prolonger les alignements sur rue et à préserver des cœurs d'ilots en jardins.

L'objectif étant de préserver l'unité des secteurs à forte valeur identitaire (centre ville, hameaux anciens).

Les éléments de paysage qui constituent eux aussi une part de l'identité de la commune feront également l'objet de mesures de protection : parcs, arbres remarquables, boisements, haies structurantes du paysage, ensemble de la butte des Rossays.

3) Pouvoir travailler et vivre à Changé

Le développement de la commune doit s'envisager en permettant à chacun d'avoir accès à des services de qualité. Ce qui nécessite un accès possible pour tous au logement, à l'emploi, à la mobilité.

Le développement urbain futur s'efforcera de rapprocher lieux de travail, lieux de vie, lieux de consommation pour garantir une égalité d'accès, pour toutes les populations, à l'ensemble des services urbains. Et limiter les obligations de déplacements automobiles sources de consommations énergétiques fossiles, et de production de gaz à effet de serre.

Offrir la possibilité aux actifs travaillant à Changé de se loger sur la commune doit être un objectif de limitation des déplacements et de renforcement du lien social.

Un travail d'amélioration des aménagements extérieurs des zones d'activités devra également être mené pour à la fois améliorer le cadre de vie et l'attractivité de ces sites, et en améliorer l'accès par des déplacements doux (piétons, cycles) depuis le centre bourg.

4) Offrir l'accès à la mobilité pour tous les habitants, en toute sécurité

Développer un urbanisme de proximité suppose en outre de développer les services à la mobilité en développant des formes de déplacements économiques et écologiques. Le transport en commun, le covoiturage, les déplacements piétons/cycles doivent être facilités par des aménagements urbains adaptés.

On tentera notamment d'améliorer les conditions de déplacement entre le centre bourg, les équipements, les zones d'activités. Mais également entre le centre bourg et les secteurs résidentiels périphériques, et vers Le Mans.

5) Limiter les nuisances à proximité des secteurs habités

La commune de Changé souffre de la présence d'infrastructures sources de nuisances ou de dangers de divers ordres : RD 323, ligne haute tension, gazoduc. Les secteurs habités doivent être préservés des nuisances et dangers liés à ces infrastructures.

La traversée de la RD 323 est difficile pour les piétons et les cycles. Il ne doit pas être envisagé de développement urbain important à l'ouest de cet axe sans que des aménagements de mise en sécurité des piétons et cycles ne soient prévus.

On évitera tout développement urbain sous les lignes électrique haute tension et à proximité du gazoduc pour éviter d'exposer les populations à des dangers.

6) Poursuivre le développement des communications numériques

Il s'agit pour la commune, en lien avec les opérateurs, de prévoir les équipements d'infrastructures nécessaires pour permettre aux acteurs économiques et aux habitants d'accéder aux services de communications numériques les plus performants et les mieux adaptés.

La politique de recentrage de l'urbanisation sur les secteurs équipés doit être un moyen d'améliorer l'accès aux services numériques pour la population et les entreprises.

Axe 3 - Préserver les ressources, la biodiversité, et maîtriser l'impact environnemental du développement urbain

Objectifs :

Le développement futur doit s'envisager en préservant les grands équilibres écologiques et les ressources naturelles. La lutte contre l'étalement urbain et la protection des espaces naturels et agricoles doivent ainsi participer à une logique de développement durable du territoire.

Le développement urbain futur devra également s'efforcer de limiter son impact sur l'environnement en préservant les continuités écologiques et l'écoulement naturel des eaux, en étant économe en foncier et en préservant les éléments structurants du paysage existant.

Les formes urbaines à promouvoir doivent par ailleurs participer à limiter les déplacements automobiles et à favoriser les liaisons douces, en veillant à assurer des facilités d'accès aux services à la population.

Enfin le développement urbain doit être organisé de façon à limiter les coûts indirects pour la collectivité, et donc pour les citoyens : notamment les frais de création ou d'entretien de voirie, trottoirs, éclairages publics, services de transports des personnes ou de collecte des ordures ménagères. Ce qui suppose d'optimiser en premier lieu les secteurs déjà équipés.

1) Préserver les ressources agricoles et forestières

La préservation des ressources agricoles nécessite de délimiter une large zone réglementairement réservée aux activités agricoles. Ces terrains conserveront ainsi une vocation agricole à long terme et seront le support du développement de ces activités.

Les espaces boisés feront l'objet de mesures de protection pour préserver leur valeur écologique et économique.

Les bois de Changé, de Loudon, d'Auvours et de Ruaudin constituent ainsi des ensembles formant des réservoirs de biodiversité à protéger.

2) Protéger et reconstituer les continuités écologiques et les zones humides

La valeur écologique des espaces naturels réside en grande partie dans leur continuité, donnant la possibilité d'échanges et de migrations des espèces entre les grands réservoirs de biodiversité.

On identifie ainsi des trames vertes et bleues qui constituent des corridors écologiques à maintenir ou à reconstituer.

La trame verte de Changé s'appuie sur la continuité des espaces boisés et du bocage. Les éléments constitutifs de cette trame verte (bois, haies, parcs, arbres isolés) doivent faire l'objet de mesures de protection.

Certaines haies pourront ainsi être protégées, particulièrement lorsqu'elles assurent des rôles anti érosif ou lorsqu'elles constituent un lien entre des réservoirs de biodiversité. Cette protection doit s'envisager avec une certaine souplesse en exigeant par exemple des mesures compensatoires à la destruction de haies.

La trame bleue s'articule autour des éléments naturels hydrauliques : cours d'eau, plans d'eau, végétation arbustive le long des cours d'eau (ripisylve), zones humides.

Les cours d'eau traversant le territoire communal, y compris en milieu urbain, constituent l'armature principale de cette trame bleue à préserver.

Elle est complétée par un réseau de zones humides à protéger pour leurs différentes fonctions :

- Fonction hydraulique de régulation du débit des cours d'eau, de prévention des inondations et de soutien en période d'étiage,
- Fonction épuratrice des eaux de surfaces, en filtrant et dépolluant naturellement les eaux,
- Fonction biologique, car elles constituent des réservoirs de biodiversité pour de nombreuses espèces animales et végétales que l'on retrouve uniquement dans ces milieux.

3) Ouvrir la ville vers les espaces naturels environnants et préserver des continuités écologiques en milieu urbain, travailler sur les cheminements piétons

Le développement urbain futur devra s'attacher à établir des ouvertures vers les espaces naturels qui concourent à la qualité du cadre de vie.

Les cheminements en milieu urbain devront être améliorés, notamment entre les différents quartiers d'habitation et les équipements publics. De façon à donner la priorité aux piétons et encourager les déplacements non motorisés.

Une réflexion devra être menée en particulier sur la sécurisation des traversées de la RD 326.

Ces itinéraires s'appuieront sur des éléments de la trame paysagère existante : coulée verte, haies bocagères pour préserver les continuités écologiques y compris en milieu urbain.

Ils viendront s'articuler avec des itinéraires de découverte du territoire (randonnée) et reliant les différents hameaux au bourg et aux espaces de détente (bois de Changé, butte des Rossays).

4) Opérer un développement urbain économisant l'espace

Afin d'éviter une consommation d'espace excessive et dispersée, on recherchera en priorité l'aménagement de nouveaux logements à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

La construction de logements sur ces secteurs ne nécessite pas la réalisation de voies nouvelles ou réseaux dont l'entretien incombe à la commune. Ce recentrage permet donc d'optimiser les investissements réalisés par la commune dans ses infrastructures. Cette densification peut s'opérer par la construction de logements entre des habitations existantes, par la démolition de bâtiments désaffectés ou très abimés, ou par l'aménagement de terrains aujourd'hui non bâtis.

En centre bourg et à sa périphérie immédiate, un potentiel de construction d'environ 180 logements est identifié. Ces logements pourront être de type intermédiaire ou sous forme de petits collectifs afin de proposer des logements adaptés à des ménages de petite taille proche des services du centre bourg.

Le développement urbain pourra également s'opérer en périphérie du bourg, en accompagnant les aménagements des équipements nécessaires : liaisons piétonnes vers le centre bourg, espaces publics,...

La programmation établie dans ces secteurs devra comprendre une diversité de logements.

Enfin, l'accueil de nouvelles habitations pourra s'opérer en remplissage d'espaces actuellement urbanisés en continuité du bourg, prioritairement sur les secteurs équipés en assainissement collectif (Les Epinettes, L'Epau).

Pour éviter la perte de ressources agricoles, ces secteurs « résidentiels » ne pourront pas être étendus sur leur périphérie. On retiendra uniquement une logique de remplissage. Les terrains situés à l'intérieur de ces secteurs résidentiels ne présentent effectivement plus d'intérêt agricole compte tenu de leur enclavement.

Cependant, pour éviter une dispersion trop forte de l'habitat et une consommation importante de foncier, la densification devra s'opérer de façon cohérente, en respectant les principes suivants :

- Les conditions d'accès sur les voies existantes devront satisfaire aux conditions de sécurité
- Préservation des éléments naturels sensibles : espaces boisés, haies, zones humides, continuités écologiques,
- Interdiction des nouvelles habitations à proximité de sièges d'exploitation en activité,

Les secteurs résidentiels totalement déconnectés du bourg ne pourront, eux, pas accueillir de nouvelles habitations.

5) Limiter les obligations de déplacement et favoriser les modes de transport non motorisés

La voiture est le moyen de déplacement le plus utilisé dans la commune. La place de l'automobile exerce aujourd'hui une pression sur les autres usages (transports en commun, piétons, cyclistes...)

La commune de Changé est desservie par le réseau TIS, et depuis quelques temps, la mise en place de Vaotram vers le terminus du tramway du Mans permet de limiter les déplacements motorisés.

Les déplacements non motorisés doivent être encouragés. Les nouvelles opérations devront, par leur composition et leur localisation, donner la priorité aux piétons et cycles par rapport à l'automobile. On travaillera à l'aménagement de grands axes de liaisons douces articulés autour de la coulée verte du bourg.

Sur les secteurs desservis par un service de transport collectif, on pourra par ailleurs envisager une densité d'habitat plus forte que sur les secteurs non desservis.

Les déplacements entre les zones d'emplois et les secteurs d'habitat doivent être sécurisés. On travaillera ainsi à l'amélioration des liaisons douces entre les ZA des Chesnardières et le bourg de Changé.

Des points de rabattement covoiturage peuvent également être envisagés dans des secteurs stratégiques pour encourager et faciliter de nouvelles pratiques de déplacement.

6) Adapter le développement urbain aux capacités d'accueil du territoire et des équipements communaux

La commune devra pouvoir répondre aux besoins présents et futurs des ses habitants en terme de services et d'équipements. La capacité actuelle des équipements permet d'envisager une poursuite du développement démographique dans de bonnes conditions.

Le dimensionnement actuel de la station d'épuration permet d'envisager le raccordement des nouveaux logements programmés d'ici 2030. Au-delà, une réflexion devra être menée pour tenir compte de l'évolution des besoins.

Les équipements, scolaires, culturels, sportifs, de loisirs, devront être adaptés à l'évolution de la population changéenne. La capacité du centre social devra être réévaluée en fonction de la progression de la population et de l'évolution des besoins.

Des équipements sportifs pourront être développés dans la continuité des terrains de sport existant près du cimetière. D'autres équipements pourront être aménagés sur le secteur de l'Auneau, proche du pôle scolaire.

7) Limiter l'impact environnemental des nouvelles opérations d'urbanisme

Les compositions des nouveaux quartiers, l'implantation des maisons sur leur parcelle devront être réfléchies de sorte à économiser l'espace.

Les nouveaux quartiers devront s'attacher à soigner la qualité et l'intimité des espaces privés dans les parcelles. La qualité des espaces publics devra être conservée par un traitement homogène, une cohérence d'ensemble des façades sur rue. L'implantation du bâti sur sa parcelle devra permettre une évolution par des extensions ultérieures.

Les espaces publics seront positionnés au plus près des petites parcelles pour servir d'agrément aux personnes qui ont des espaces privés plus réduits.

Ils devront être intégrés dans les opérations d'aménagement d'ensemble. Ils seront implantés en cœur d'opération, et non sur des délaissés, pour mettre en valeur l'espace public et servir d'agrément aux habitants.

Les logements devront rechercher une implantation et une configuration qui permette des économies d'énergie : apports solaires, position par rapport aux vents dominants, isolation renforcée, ouvertures ou sud,... (architecture bioclimatique).

Les logements devront pouvoir s'implanter en mitoyenneté pour favoriser les économies d'énergie.

On privilégiera pour les constructions des volumes simples qui limitent les déperditions énergétiques en limitant les surfaces de contact avec l'extérieur.

Les parcelles étroites et profondes permettront d'économiser des linéaires de voies et de réseaux. Un même linéaire de voie desservira un nombre plus important de logements.

Les bassins de rétention le cas échéant devront être intégrés en tant qu'élément de composition paysagère des nouveaux quartiers. D'autres modes de récupération des eaux pluviales devront aussi être encouragés : noues d'infiltration, cuves de récupération.

Chaque composition de nouveau quartier devra s'attacher à mener une réflexion sur la gestion des eaux pluviales et valoriser leur récupération.

Les modes de construction devront rechercher une meilleure qualité environnementale : utilisation d'énergie renouvelable, récupération des eaux de pluie, utilisation de matériaux renouvelables ou recyclables, compostage des déchets organiques,...

Axe 4 - Poursuivre une politique de développement économique appuyée sur les atouts du territoire

Objectifs :

Changé bénéficie d'une situation favorable à l'installation d'entreprises grâce à son positionnement à proximité de l'agglomération mancelle, et en accès direct sur la RD 323, axe économique majeur du département.

La Communauté de communes du Sud Est du Pays du Mans, assurant la compétence développement économique, a logiquement soutenu le développement d'activités sur le secteur situé au sud du bourg, le long de la RD 323.

Ses franges Est et Sud sont à dominante agricole, où l'activité principalement d'élevage et de polyculture a façonné le paysage de bocage.

Changé dispose par ailleurs d'un environnement favorable au développement d'activités de tourisme et de loisirs, par sa proximité du Mans et d'installations sportives de haut niveau : circuit automobile, stade, golf,...

1) Poursuivre le développement des zones d'activités, en appui sur les infrastructures existantes

Les zones d'activités de Changé doivent pouvoir poursuivre leur développement sur le secteur des Chesnardières jusqu'à la RD 304.

La CC SEPM dispose de réserves foncières pouvant couvrir les besoins d'accueil d'entreprises pour les 8 à 10 prochaines années, si le développement économique se poursuit au même rythme.

En complément, des réserves foncières supplémentaires sont prévues sur le site du Perquoi. Ces secteurs ont vocation à accueillir principalement des activités économiques de type PMI et des entreprises artisanales.

La proximité de la RD 304 et du Mans permettrait d'envisager une desserte de cette zone par des transports en commun.

En complément, le secteur des Bigottières, aux portes du Mans, présente un potentiel destiné à l'accueil d'activités nécessitant un cadre boisé, plus isolé. Il pourra s'agir d'activités ou équipements dans les domaines de la santé, de la prise en charge de personnes handicapées ou de services de loisirs / hôtellerie / restauration.

Ce secteur devra être relié de façon satisfaisante aux pôles urbains du Mans et de Changé par des services de déplacements adéquats.

2) Maintenir une complémentarité entre zone commerciale et commerces de centre bourg

Le commerce de centre bourg constitue une offre à préserver pour conserver un centre bourg dynamique et attractif.

L'accès aux commerces devra être facilité en renforçant les liaisons entre les quartiers périphériques et le centre bourg.

3) Développer les activités de loisirs et de tourisme

Les bois de Changé constituent le principal espace naturel récréatif de l'agglomération mancelle, à travers les équipements de l'Arche de la Nature, les équipements sportifs et les sentiers de randonnée.

D'autres éléments présentent un intérêt : la butte des Rossays, les étangs de Loudon à l'Est de la commune. Des sentiers de randonnée (dont le GR 36) sillonnent le territoire communal. Cependant, ce réseau manque d'articulation avec les espaces urbanisés du bourg.

Des connexions restent à développer pour former des circuits continus.

4) Préserver une économie agricole viable et pérenne, condition d'une mise en valeur du territoire

Le PLU doit participer à maintenir une activité agricole dynamique, économiquement viable, et qui participe au maintien des paysages ruraux.

L'activité agricole à Changé est soumise à une forte pression urbaine qui fragilise son devenir : le PLU doit être un outil participant à la protection de cette activité.

Pour maintenir une activité agricole viable sur le territoire, les exploitants doivent bénéficier d'une visibilité à long terme sur l'usage des sols. On évitera donc les spéculations sur la possible transformation de terres agricoles en secteurs constructibles, en affirmant fortement le maintien d'une large zone agricole, réservée pour les seules activités agricoles. Et en définissant une logique de développement urbain par densification plutôt que par étalement sur des terres agricoles. Tous les sièges d'exploitation en activité doivent donc bénéficier d'un classement en zone agricole pour encourager le maintien d'entités agricoles viables et d'une activité ancrée dans le territoire.

Les activités agricoles doivent également être préservées de contraintes diverses. Aussi toute logique de mitage de l'espace agricole par de nouvelles habitations doit être stoppée. Et une distance minimale doit être maintenue entre les secteurs d'habitat et les activités agricoles.

La transformation d'anciens bâtiments agricoles en habitation doit en outre être strictement encadrée pour éviter l'apport de nouvelles contraintes aux activités agricoles en place.

Dans ce même objectif, chaque habitation construite en secteur agricole doit être justifiée par un besoin d'une présence permanente et rapprochée du site d'exploitation. L'habitation est alors considérée comme un logement de fonction lié au siège d'exploitation. De plus pour éviter une dissociation habitation / siège d'exploitation dans le cadre d'une transmission, une distance maximale sera fixée entre le logement de fonction agricole et les bâtiments constituant le siège d'exploitation.

Par ailleurs, la proximité de l'agglomération mancelle permet d'envisager des types d'agricultures diversifiés : cultures et élevages spécialisés, maraîchage, ... Ces types de productions doivent être encouragés en permettant à de nouvelles activités de s'installer sur le territoire, dans le respect des normes sanitaires et environnementales existantes.

Enfin, des activités accessoires doivent pouvoir être développées pour compléter une activité agricole principale : vente directe de productions, transformation sur place de produits.

Concernant l'hébergement touristique, si cette activité est à encourager en complément d'une activité agricole principale, elle doit être envisagée dans le cadre d'une valorisation d'un patrimoine bâti de qualité.

ARCHITOUR
Révision du PLU
Commune de Changé
Orientations générales du PADD

- Axes routiers principaux
- Chemins existants
- Liaisons douces à développer
- Lignes HT et THT : limiter l'exposition aux risques sanitaires
- Gazoduc : zones de dangers à prendre en compte dans tout projet
- Copupure verte inscrite au SCoT

- Secteur urbain dense et continu à densifier
- Secteurs d'extensions urbaines à dominante habitat
- Densification en centre-ville à opérer
- Secteurs d'équipements existants et à développer
- Secteur urbanisé de façon diffuse en continuité du bourg : développement urbain à contenir
- Sites d'exploitation agricole à protéger
- Coupure agricole définie au SCoT

- Secteur d'activités économiques
- Secteur d'extensions urbaines à usage économique
- Trames vertes et bleues : continuités écologiques à préserver
- Élément de paysage à protéger
- Éléments de patrimoine remarquable à préserver
- Grands ensembles boisés à protéger

