



PLAN LOCAL D'URBANISME
VILLE DE CHANGÉ
MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2

Dossier de mise à disposition du public
du 17 juillet 2023 au 18 aout 2023

Mairie de Changé
PLACE DE LA MAIRIE
72560 CHANGÉ
02 43 50 33 33 / 02 43 50 33 34
mairie@ville-change.fr / service-urbanisme@ville-change.fr

www.ville-change.fr



DEPARTEMENT DE LA SARTHE COMMUNE DE CHANGE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille vingt-trois le vingt-neuf juin à vingt heures, les membres du Conseil municipal de la Commune de Changé, sur convocation et ordre du jour adressés et affichés le vingt-deux juin, se sont réunis en séance publique sous la présidence de M. Yves-Marie HERVÉ, Maire.

En présence de : Naïma AMRANE-HENRIETTE ; Jean-Christophe Bachelier ; Viviane BENYAKHOU ; Magali BESOMBES ; Hugues CHARLOT ; Arnaud DE SAINT-RIQUIER ; Monique DORLEANS ; Serge GRAFFIN ; Yves-Marie HERVÉ ; Martine HOPSOR-PEZARD ; Michel HUMEAU ; Sonia LEBEAU ; Monique LENOIR ; Michel LEROUX ; Stéphane MORIN ; Katia PASSE ; Dominique PASTEAU ; Robert PAUTONNIER ; Marie-Claire POGUENNEC ; Martine RENAUT ; Philippe RIBAUT ; et Claudette SIMON.

Nombre de conseillers :

En exercice : 29

Présents : 22

Votants : 25

Le quorum étant atteint, le Conseil municipal peut délibérer.

Secrétaire de séance : Stéphane MORIN a été désigné secrétaire de séance.

**OBJET : Définition des modalités de mise à disposition du public de la procédure de modification simplifiée
n°2 du PLU de Changé
Rapporteur : Jean-Christophe Bachelier**

La commune de Changé souhaite apporter des modifications à son Plan Local d'Urbanisme, approuvé le 11 octobre 2016, et modifié le 24 mai 2018. Le lancement de procédure de modification simplifiée a été présenté et approuvé par le conseil municipal le 13 octobre 2022 (délibération n° DEL-22-98).

Conformément aux articles R. 104-28 à 32 du code de l'urbanisme, la commune a consulté la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) dans le cadre de la procédure dite « au cas par cas », afin de savoir si l'organe délibérante soumet le projet de modification simplifiée à évaluation environnementale. La MRAe a rendu son avis le 27 février 2023 et explique que le projet de modification simplifiée du PLU de la commune de Changé n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine. La commune a donc décidé de ne pas soumettre son projet de modification à étude environnementale par délibération approuvée par le conseil municipal en date du 9 mars 2023 (délibération n° DEL-23-029).

Le 16 mars 2023, conformément à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, la Commune de Changé consultait les personnes publiques associées (PPA) mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme.

Le projet de modification simplifiée, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées, doivent être mis à disposition du public pendant un mois, dans les conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de cette mise à disposition doivent être précisées par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. Il est proposé de définir les modalités de mise à disposition suivantes :

DEL 23-61

Envoyé en préfecture le 30/06/2023

Reçu en préfecture le 30/06/2023

Publié le

ID : 072-217200583-20230629-DEL_23_61-DE



- Le dossier de modification simplifiée sera tenu à la disposition du public pendant une durée d'un mois, du lundi 17 juillet 2023 au vendredi 18 août 2023, soit pendant 32 jours consécutifs, en Mairie de Changé, aux jours et heures habituels d'ouverture. Le projet pourra également être consulté sur le site internet de la Commune à l'adresse www.ville-change.fr.
- Un registre permettant au public de consigner ses observations sur le projet de modification simplifiée sera ouvert et tenu à disposition du public pendant toute la durée de la mise à disposition, en Mairie de Changé, aux jours et heures habituels d'ouverture ;
- Les personnes souhaitant formuler des observations pourront adresser un courrier à l'attention de Monsieur le Maire de la Commune de Changé, PLACE DE LA MAIRIE 72560 CHANGÉ, en mentionnant l'objet suivant « Modification simplifiée N°2 du PLU de Changé ». Les observations pourront également être formulées à l'adresse service-urbanisme@ville-change.fr.

À l'issue du délai de mise à disposition du public dans les modalités prévues ci-dessus, le registre sera clos et signé par le Maire.

Le bilan de la mise à disposition du public sera présenté en conseil municipal qui en délibérera et adoptera par délibération motivée le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public.

Vu le code général des Collectivités Territoriales, et notamment son article L.2131-1 relatif au caractère exécutoire des actes ;

Vu la délibération n° DEL-98 du 13 octobre 2022 lançant la procédure de modification simplifiée du PLU de la Ville de Changé ;

Considérant que selon les dispositions du Code de l'Urbanisme, le projet de modification, l'exposé de ses motifs et le cas échéant les avis émis par les personnes publiques associées, doivent être mis à disposition du public pendant une durée d'un mois ;

A l'unanimité, le Conseil décide :

- **D'approuver** les modalités de mise à disposition au public du projet de modification simplifiée n°2 du PLU de Changé, dans les conditions énoncées ci-dessus.

Pour copie certifiée conforme.
Changé, le 29 juin 2023

Le Maire,
Yves-Marie HERVÉ

COMMUNE DE CHANGÉ

Modification simplifiée n°2 du PLU Avis de mise à disposition du dossier au public

Modification simplifiée du PLU portant sur la modification de l'OAP n°14 (modification de la proportion de logements sociaux demandée, et modifications mineures des principes d'aménagements), la création de l'OAP n°17 (maîtrise du déploiement du commerce en périphérie du centre-bourg), la création de l'OAP n°18 (mise en valeur des continuités écologiques), la création de l'OAP n°19 (échancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU et 2AU), la création de l'OAP n°20 (renforcement des équipements de service en zone urbaine), la modification du zonage de parcelles accueillant un établissement à vocation commerciale, et des modifications réglementaires mineures. Ces modifications ne remettent pas en cause le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

La commune de Changé a défini les modalités de mise à disposition du public de la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) par délibération en date du 29/06/2023. Cette mise à disposition du dossier se déroulera du 17/07/2023 au 18/08/2023 en mairie de Changé du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 13h30 à 17h30, et le samedi de 9h à 12h, ainsi que sur le site internet de la commune www.ville-change.fr.

Mairie de Changé



MEDIALEX

Annonces Légales & Formalités

10, Rue de breil - CS 56324 - 35063 RENNES CEDEX
SAS au capital de 480.000 € - SIREN 353 403 074 RCS RENNES - APE 7312Z

CS 56324 - Téléphone : 02 99 26 42 00 - Télécopie : 0 820 309 009

annonces.legales@medialex.fr

<https://www.medialex.fr>

De la part de : **Charlène GAILLARD**

DESTINATAIRE : **COMMUNE DE CHANGE**

Rémi DONIES

Date et heure d'envoi : 29/06/2023 17:26:03

Votre référence :

Nombre de pages transmises : 1 (dont celle-ci)

Numéro d'ordre : **73336330**

ATTESTATION DE PARUTION

(sous réserve d'incidents techniques)

Nous soussignés, Médialex Agence d'annonces légales et judiciaires SAS au capital 480 000€, représentée par son Directeur Vincent TOUSSAINT, déclarons avoir reçu ce jour le texte d'une annonce légale concernant :

**AVIS DE MISE A DISPOSITION
COMMUNE DE CHANGE
MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLU**

BON DE COMMANDE N° 22568

Cette annonce paraîtra sur le(s) support(s) et à(ux) la date(s) indiquée(s) ci-dessous :

**OUEST-FRANCE
LE MAINE LIBRE**

**SARTHE
SARTHE**

**Le 04/07/2023
Le 04/07/2023**

Vincent TOUSSAINT
Directeur

Cette attestation doit être accompagnée du texte de l'annonce légale que vous nous avez envoyé.



PLAN LOCAL D'URBANISME
VILLE DE CHAGNÉ
MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2

Délibération de lancement de la
procédure de modification simplifiée



DEL 22-98

DEPARTEMENT DE LA SARTHE
COMMUNE DE CHANGE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille vingt-deux, le treize octobre à vingt heures, les membres du Conseil municipal de la Commune de Changé, sur convocation et ordre du jour adressés et affichés le cinq octobre, se sont réunis en séance publique sous la présidence de M. Yves-Marie HERVÉ, Maire.

En présence de : BACHELIER Jean-Christophe, BENYAKHOU Viviane, BESOMBES Magali, BEURIER Quentin, DE SAINT RIQUIER Arnaud, DORLEANS Monique, GRAFFIN Serge, HATTON Anita, HAWES Sébastien, Yves-Marie-HERVÉ, HOPSOR-PEZARD Martine, HUMEAU Michel, LEROUX Michel, MORIN Stéphane, PASSE Katia, PASTEAU Dominique, PAUTONNIER Robert, POGUENNEC Marie-Claire, RENAUT Martine, RIBAUT Philippe, ROBILLARD Muriel, SIMON Claudette

Nombre de conseillers :

En exercice : 29

Présents : 22

Votants : 26

Le quorum étant atteint, le Conseil municipal peut délibérer.

Secrétaire de séance : Quentin BEURIER a été désigné secrétaire de séance.

OBJET : Modification du PLU
Rapporteur : Jean-Christophe BACHELIER

Afin de poursuivre le développement du territoire et de renforcer la diversité sociale, il est envisagé d'apporter des modifications au Plan Local d'Urbanisme, approuvé le 11 octobre 2016, et modifié le 24 mai 2018.

La modification porterait sur les points suivants :

Modification de l'OAP – Allée du Pont :

Les enjeux principaux de cette OAP sont de produire des logements à vocation sociale dans le bourg, et d'intégrer le bâti dans son environnement urbain.

Force est de constater, au regard de différents échanges avec des potentiels porteurs de projets depuis 2016, qu'une opération de construction composée intégralement de logements sociaux n'est pas réalisable financièrement. En effet, aucun aménageur rencontré n'est parvenu à intégrer au projet les 30 logements sociaux demandés.

Afin de permettre la faisabilité de l'opération et ainsi poursuivre la dynamique de production de logements sociaux, il est envisagé d'abaisser le nombre de logements sociaux demandés à 20 (sur 30 au total), ce qui permet de conserver le caractère social de l'opération tout en développant davantage la mixité sociale.

Modification du zonage des parcelles AV n°617, n°618, n°620, n°621 et n°622 et une partie de la parcelle AV n°320 :

DEL 22-98

L'objectif de cette modification est d'étendre légèrement la zone UzC du PLU initial.

A la date d'approbation du PLU, quatre parcelles sur lesquelles un établissement à vocation commerciale était implanté, ont été classées en zone Uzai. La zone Uzai délimite un secteur où le développement d'activités artisanales et industrielles est admis. La zone UzC, frontalière de cette zone Uzai, délimite quant à elle un secteur où le développement d'activités artisanales et commerciales est admis.

Afin de permettre une requalification de l'établissement commercial, il est envisagé de classer ces parcelles en zone UzC.

Le reclassement de cet ensemble de parcelles en zone UzC permettra le maintien de l'activité existante en réponse aux besoins des habitants. En effet, le zonage actuel empêche une réhabilitation qualitative du site.

Création de l'OAP – La Coudre :

Afin de réglementer l'aménagement des parcelles nouvellement classées en zone UzC (objet de la présente modification), il est nécessaire de l'orienter dans des conditions limitant l'impact sur la zone artisanale. Cette OAP permettra de maîtriser le déploiement du commerce en périphérie du centre-bourg.

Création de l'OAP - LE PRE DE LA TANNERIE :

Afin de réglementer l'aménagement des parcelles cadastrées AB 172 et AB 173 situées en proximité immédiate du centre culturel, de la plaine de jeux et d'une maison de retraite, il est nécessaire de l'orienter vers un aménagement ciblé, à savoir la réalisation d'un équipement public. Cette OAP permettra de renforcer les équipements de service proposés sur ce secteur, et de maintenir une diversification des fonctions urbaines, caractéristique de la zone UA (habitat, équipements, commerces).

Création d'une OAP :

La loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, et notamment l'article 200-1 impose à tout nouveau PLU de répondre aux enjeux de continuités écologiques identifiés dans le diagnostic environnemental par des préconisations qui pourront être retranscrites, notamment en termes d'espaces naturels à préserver en milieu urbain, ou de coupures urbaines à restaurer (L. 151-23 CU).

La modification du PLU implique donc la création d'une nouvelle OAP visant à identifier les actions et opérations mettant en valeur les continuités écologiques dans les OAP du PLU actuel. La totalité des OAP de la commune ont été construites en fonction des objectifs du PADD, objectifs retranscrits dans le rapport de présentation.

Création d'une OAP :

L'article 199-I-1 de la Loi Climat Résilience impose à tout nouveau PLU la création d'un échéancier prévisionnel global d'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU et 2AU via une OAP si des zones AU sont délimitées. Cet échéancier établi à l'échelle de l'ensemble du territoire du PLU permet d'organiser un phasage des ouvertures à l'urbanisation, afin de réduire fortement les effets d'aubaine des anciennes réserves foncières (zones 2AU), tant que des possibilités existent dans les zones déjà urbanisées ou à urbaniser de court terme (1AU).

Dans le cadre de la révision du PLU engagée en 2022, un échéancier sera proposé.

DEL 22-98

Modifications réglementaires mineures :

Les trois modifications seront étudiées :

- Harmonisation de la réglementation des clôtures sur rue en zones U ;
- Autorisation des « tuiles de teinte ardoisées » en zones U ;
- Evolution des constructions à usage d'habitation en zone AZa ;

--

Vu, la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, et notamment l'article 200-1 implique à tout nouveau PLU de répondre aux enjeux de continuités écologiques identifiés dans le diagnostic environnemental par des préconisations qui pourront être retranscrites, notamment en termes d'espaces naturels à préserver en milieu urbain, ou de coupures urbaines à restaurer (L. 151- 23 CU) ;

Vu, L'article 199-I-1 de la Loi Climat Résilience rend obligatoire tout nouveau PLU la création d'un échancier prévisionnel global via une OAP si des zones AU sont délimitées ;

Considérant, la nécessité de lancer la modification du Plan Local d'urbanisme afin d'y intégrer les points précités ;

A l'unanimité, le Conseil décide :

- **De valider** les objectifs poursuivis dans le cadre de la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme ;
- **D'engager** la modification du Plan Local d'Urbanisme sur les points précités ;
- **D'autoriser** le Maire à solliciter auprès de Monsieur le Préfet, l'association des services de l'Etat et l'ensemble de Personnes Publiques Associées pour la modification du PLU ;
- **D'autoriser** le Maire à signer tout contrat, avenant, convention ou marché nécessaire à l'accomplissement de la modification du PLU.

Pour copie certifiée conforme.
Changé, le 13 octobre 2022

Le Maire,
Yves-Marie HERVÉ



Envoyé en préfecture le 18/10/2022

Reçu en préfecture le 18/10/2022

Affiché le 18/10/2022



ID : 072-217200583-20221013-DEL_22_98-DE

18/10/2022

1



PLAN LOCAL D'URBANISME
VILLE DE CHAGNÉ
MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2

Projet de modification simplifiée n°2 :
rapport de présentation

DEPARTEMENT DE LA SARTHE

COMMUNE DE CHANGE

PLAN LOCAL D'URBANISME



Rapport de présentation

Modification n°2

Projet de modification simplifiée

Vu pour être annexé à la délibération du

INTRODUCTION

La commune de Changé souhaite apporter des modifications à son Plan Local d'Urbanisme, approuvé le 11 octobre 2016, et modifié le 24/05/2018.

La modification porte sur les points suivants :

- 1) Modification de l'OAP n°14 – Allée du Pont
 - Modification de la proportion de logements sociaux demandée, et modifications mineures des principes d'aménagements.
- 2) Création de l'OAP n°17 – La Coudre
 - Maitrise du déploiement du commerce en périphérie du centre-bourg ;
- 3) Création de l'OAP n°18 – Le Pré de la Tannerie
 - Aménagement visant à renforcer les équipements publics en centre bourg.
- 4) Création de l'OAP n°19
 - Mise en valeur des continuités écologiques.
- 5) Création de l'OAP n°20
 - Echancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU et 2AU.
- 6) Modification du zonage des parcelles AV n°617, n°618, n°620, n°621 et n°622 et une partie de la parcelle AV n°320.
 - Modification du zonage de parcelles accueillant un établissement à vocation commerciale, classées en zone UZai (zone à vocation artisanale et industrielle) ;
- 7) Modifications réglementaires mineures :
 - a. Harmonisation de la réglementation des clôtures sur rue en zones U ;
 - b. Autorisation des « tuiles de teinte ardoisées » en zones U ;
 - c. Evolution des constructions à usage d'habitation en zone AZa ;
- 8) Compatibilité des modifications avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

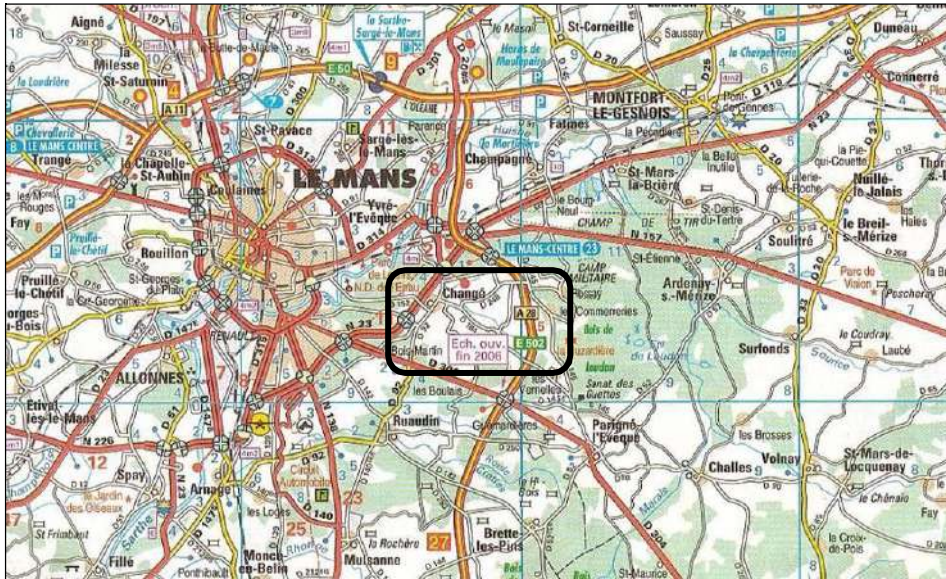
Conformément aux dispositions des articles L.153-41 et -45 du code de l'urbanisme, ces modifications :

- Ne modifient pas les orientations du PADD,
- Ne réduisent pas d'espace boisé classé,
- Ne réduisent pas de zone N ou A,
- N'engendrent pas de risques ou nuisances,
- Ne réduisent pas une protection de site ou paysage,
- Ne majorent pas de + de 20% les possibilités de construction,
- Ne réduisent pas les possibilités de construction,
- Ne réduisent pas de zone U ou AU,
- N'ouvrent pas de zone AU à l'urbanisation.

Aussi, la procédure de modification simplifiée du PLU peut être engagée.

CONTEXTE LOCAL

La commune couvre un territoire de 3 506 ha en première couronne péri-urbaine du Mans, au sud-est de l'agglomération. La commune compte 6 749 habitants en 2019 (Insee).



1 Modification de l'OAP n°14 – Allée du Pont

L'OAP n°14 se situe dans la partie nord-est du bourg, à proximité du quartier du Pont, et couvre 0,69 ha. Elle est composée d'un ensemble de bâtiments anciens comprenant une habitation, une remise et des bâtiments annexes. Située en zone UB, la zone est ouverte immédiatement à l'urbanisation.

Les enjeux principaux de cette OAP sont de produire des logements à vocation sociale dans le bourg, et d'intégrer le bâti dans son environnement urbain.

Les principes d'aménagement sont les suivants :

- Accueillir un minimum de 30 logements locatifs sociaux sur l'ensemble du secteur ;
- Opérer la création de logements par réhabilitation ou démolition/reconstruction du bâti existant ;
- Aménager une liaison piétonne entre l'Allée du Pont et l'impasse du Petit Pont ;
- Aménager un espace vert tampon en partie est du terrain.

Vue aérienne datée de 2019 (source « Géoportail ») :



La ville de Changé porte l'ambition de renforcer la diversité sociale et développe pour cette raison une politique du logement qui encourage et favorise la construction de logements locatifs sociaux.

C'est pourquoi le conseil municipal a voulu, dès 2016, traduire et décliner des orientations fortes dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU). Celui-ci identifie 14 Orientations d'Aménagement Programmées (OAP) portant spécifiquement sur la production de logements sociaux, dont l'OAP n°14.

Depuis 2016, la commune respecte les objectifs généraux fixés par le PLU. Dans certaines opérations, les objectifs ont même été dépassés. Pour exemple, la collectivité a accompagné la réalisation d'une opération structurante située au lieu-dit La Grouas (OAP n°1 – zone 1AUh). Alors que l'OAP prévoyait 35% de logements locatifs sociaux, soit un potentiel de 30 à 40 logements, ce sont finalement 67 logements locatifs sociaux qui ont été réalisés sur 89 logements au total, soit plus de 75% sur cette première phase (2022). Une opération de 4 logements locatifs sociaux a également été réalisée en 2021 en zone UC2, sur un secteur qui ne comportait pas d'obligation en termes de type de logement.

En ce qui concerne l'OAP n°14, force est de constater, au regard de différents échanges avec des potentiels porteurs de projets depuis 2016, qu'une opération de construction composée intégralement de logements sociaux n'est pas réalisable financièrement. En effet, aucun aménageur rencontré n'est parvenu à intégrer au projet les 30 logements sociaux demandés.

Afin de permettre la faisabilité de l'opération et ainsi poursuivre la dynamique de production de logements sociaux, il est donc proposé d'abaisser le nombre de logements sociaux demandés à 20 (sur 30 au total), ce qui permet de conserver le caractère social de l'opération tout en développant la mixité sociale.

Aussi, la bande verte matérialisant le recul obligatoire lié aux lignes à hautes-tensions pourra recevoir, en plus des aménagements paysager demandés, des zones de stationnement et des portions de voirie (accès). Enfin, l'OAP diminue très légèrement dans sa partie Sud-Ouest (- 224 m²).

Orientation d'aménagement et de programmation n°14 actuelle :

Situation

Partie nord-est du bourg, à proximité du quartier du Pont – zone UB
La zone couvre 0,69 ha.

Etat actuel du site

Ensemble de bâtiments anciens comprenant une habitation, une remise et des bâtiments annexes.

Enjeux urbains et objectifs

- Produire des logements à vocation sociale dans le bourg ;
- Intégrer le bâti dans son environnement urbain ;
- Respecter un recul minimum par rapport aux lignes électriques THT.

Programme et principes d'aménagement

- **Prescriptions**
 - Accueillir un minimum de 30 logements locatifs sociaux sur l'ensemble du secteur ;
 - Opérer la création de logements par réhabilitation ou démolition/reconstruction du bâti existant ;
 - Aménager une liaison piétonne entre l'Allée du Pont et l'impasse du Petit Pont ;
 - Aménager un espace vert tampon en partie est du terrain.

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation, et équipements à réaliser

- La zone est ouverte immédiatement à l'urbanisation.

Orientation d'aménagement et de programmation n°14 modifié :

Situation

Partie nord-est du bourg, à proximité du quartier du Pont- zone UB
La zone couvre **0,67 ha**.

Etat actuel du site

Ensemble de bâtiments anciens comprenant une habitation, une remise et des bâtiments annexes.

Enjeux urbains et objectifs

- Produire des logements **principalement** à vocation sociale dans le bourg ;
- Intégrer le bâti dans son environnement urbain ;
- Respecter un recul minimum par rapport aux lignes électriques THT.

Programme et principes d'aménagement

- **Prescriptions**
 - **Accueillir un minimum de 30 logements sur l'ensemble du secteur avec un minimum de 20 logements locatifs sociaux.**
 - Opérer la création de logements par réhabilitation ou démolition/reconstruction du bâti existant.
 - Aménager un espace vert tampon non constructible en partie Est du terrain.

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation, et équipements à réaliser

- La zone est ouverte immédiatement à l'urbanisation.

Schéma de l'orientation d'aménagement et de programmation n°14 actuel :

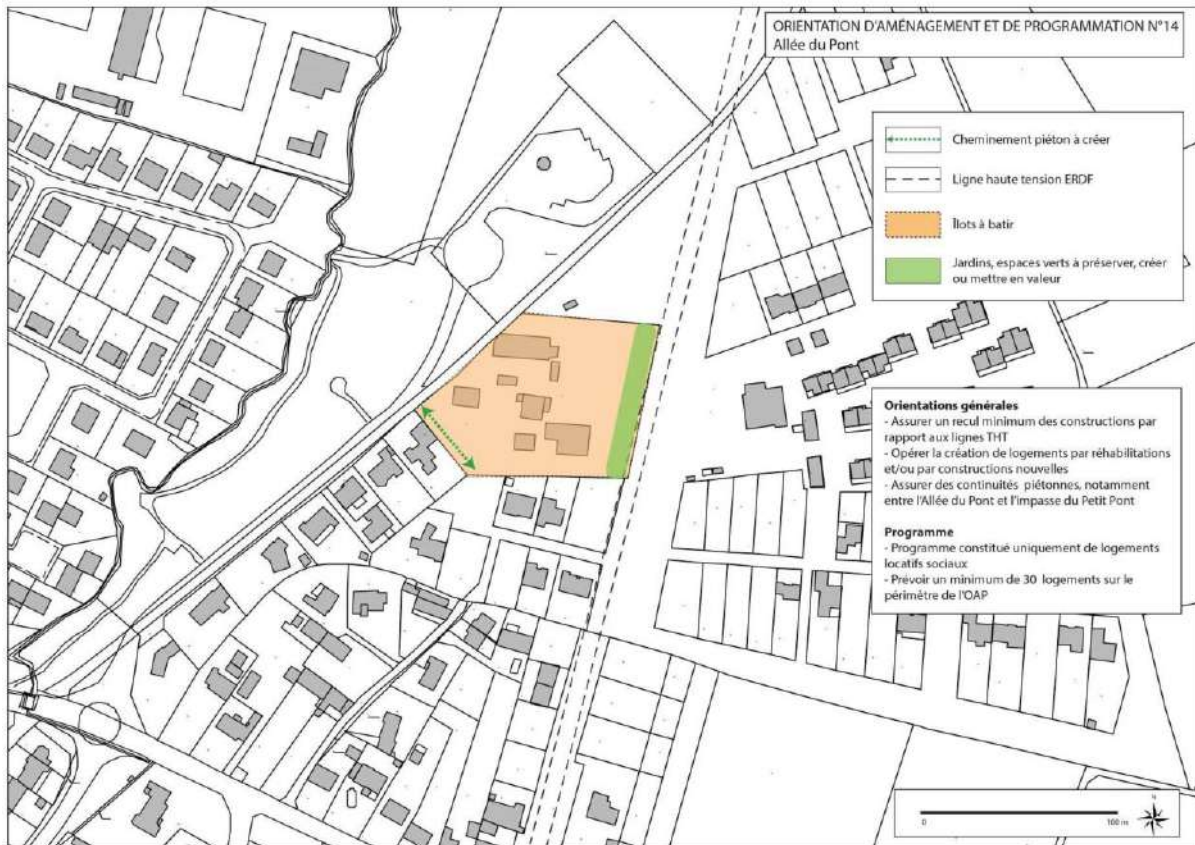
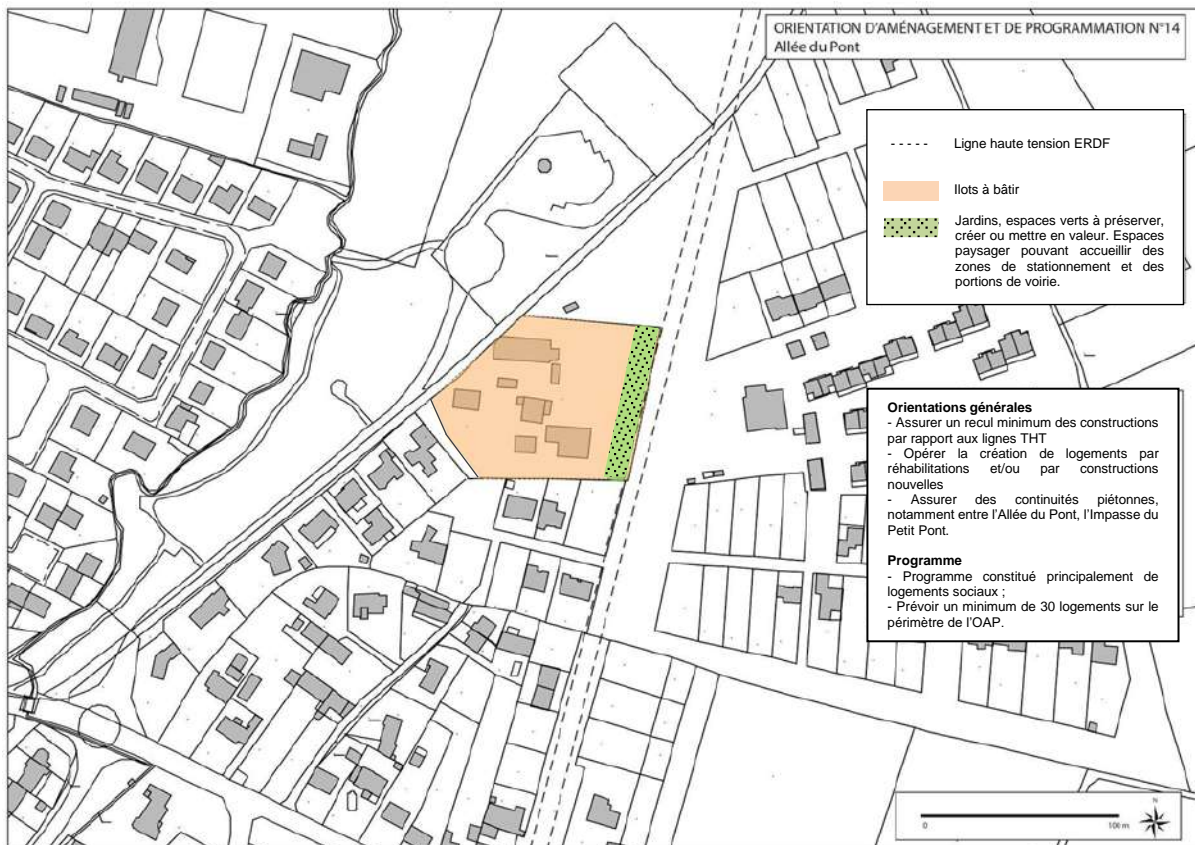


Schéma de l'orientation d'aménagement et de programmation n°14 modifié :



2 Création de l'OAP n°17 – La Coudre

Le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » précise les principes applicables en matière de composition, de programme et d'échéancier d'aménagement.

Afin de réglementer l'aménagement des parcelles nouvellement classées en zone UZc*, il est nécessaire de l'orienter dans des conditions limitant l'impact sur la zone artisanale. Cette OAP permettra de maîtriser le déploiement du commerce en périphérie du centre-bourg, comme expliqué dans le rapport de présentation.

**changement du zonage UZai en UZc pour ce secteur, objet de la présente modification (point n°5).*

Vue aérienne au 17 juillet 2019 (source « Géoportail ») :



Orientation d'aménagement n°17 – La Coudre :**Situation**

Partie sud du bourg, à proximité de la RD 323 – Secteur commercial du Pin – Zone UzC
La zone couvre 0,65 ha.

Etat actuel du site :

Ensemble de bâtiments commerciaux comprenant un supermarché, une remise et des bâtiments annexes.

Enjeux urbains et objectifs :

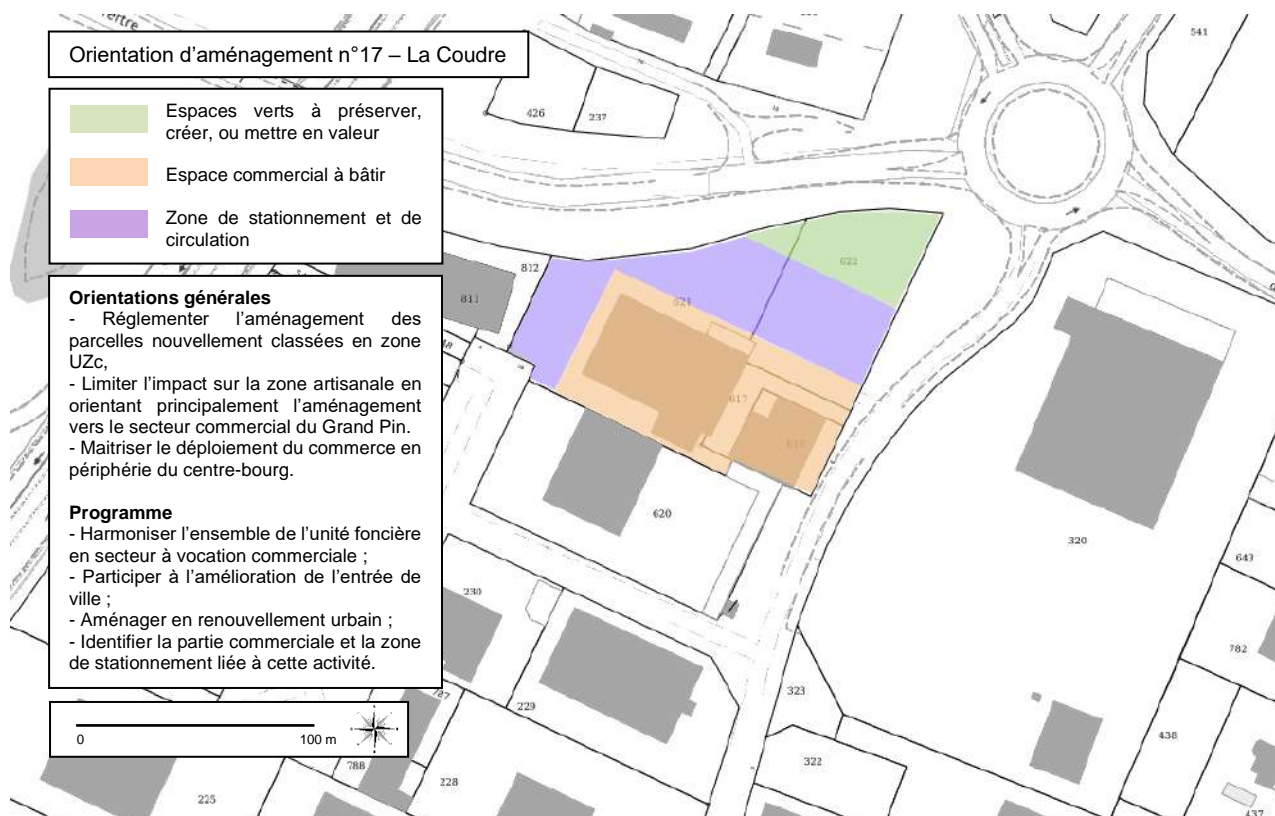
- Réglementer l'aménagement des parcelles nouvellement classées en zone UzC ;
- Limiter l'impact sur la zone artisanale en orientant principalement l'aménagement vers le secteur commercial du Grand Pin ;
- Maitriser le déploiement du commerce en périphérie du centre-bourg.

Programme et principes d'aménagement :

- Prescriptions :
 - Harmoniser l'ensemble de l'unité foncière en secteur à vocation commerciale ;
 - Participer à l'amélioration de l'entrée de ville ;
 - Aménager en renouvellement urbain ;
 - Identifier la partie commerciale et la zone de stationnement liée à cette activité.

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation, et équipements à réaliser :

- La zone est ouverte immédiatement à l'urbanisation.

Schéma de l'orientation d'aménagement n°17 – La Coudre :

3 Création de l'OAP n°18 – Le Pré de la Tannerie

Afin de réglementer l'aménagement des parcelles cadastrées AB 172 et AB 173 situées en proximité immédiate du centre culturel, de la plaine de jeux et d'une maison de retraite, il est nécessaire de l'orienter vers un aménagement ciblé, à savoir la réalisation d'un équipement public. Cette OAP permettra de renforcer les équipements de service proposés sur ce secteur, et de maintenir une diversification des fonctions urbaines, caractéristique de la zone UA (habitat, équipements, commerces).

Vue aérienne au 17 juillet 2019 (source « Géoportail ») :



OAP n°18 – Le Pré de la tannerie**Situation**

Centre-bourg, à proximité de l'Avenue Jean Jaurès – Zone UA
La zone couvre 0,10 ha.

Etat actuel du site :

Anciens cabinets médicaux.

Enjeux urbains et objectifs :

- Orienter la zone vers un aménagement d'équipement public ;
- Renforcer les équipements de service proposés sur ce secteur et maintenir une diversification des fonctions urbaines.

Programme et principes d'aménagement :

- Prescriptions :
 - Harmoniser l'ensemble de l'unité foncière en secteur à vocation d'équipements publics.

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation, et équipements à réaliser :

- La zone est ouverte immédiatement à l'urbanisation.

Schéma de l'orientation d'aménagement n°18 – Le Pré de la Tannerie :

4 Création de l'OAP n°19 - Mise en valeur des continuités écologiques

La loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, et notamment l'article 200-1 impose à tout nouveau PLU de répondre aux enjeux de continuités écologiques identifiés dans le diagnostic environnemental par des préconisations qui pourront être retranscrites, notamment en terme d'espaces naturels à préserver en milieu urbain, ou de coupures urbaines à restaurer (L. 151-23 CU).

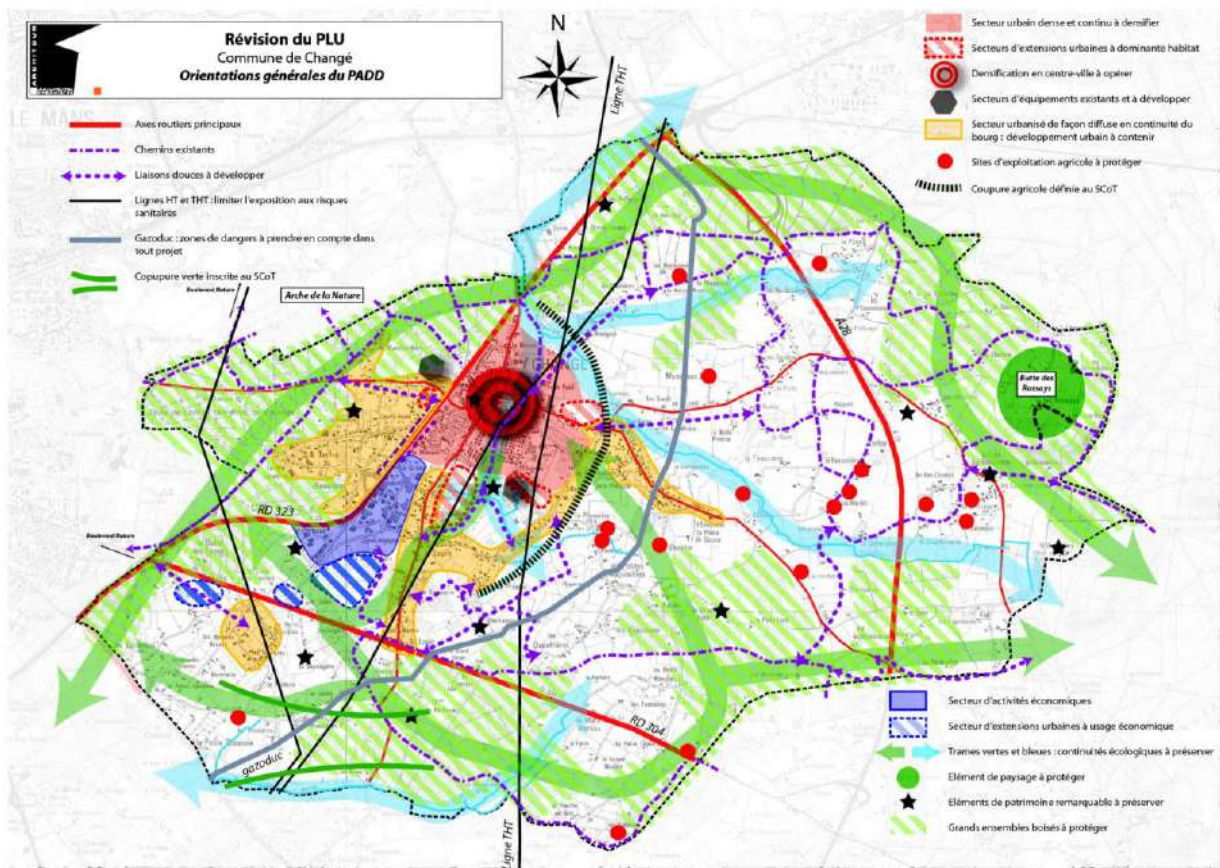
Dans le cadre de la modification du PLU engagée en 2022, cela se traduit par la création d'une nouvelle OAP visant à identifier les actions et opérations mettant en valeur les continuités écologiques dans les OAP du PLU actuel. La totalité des OAP de la commune ont été construites en fonction des objectifs du PADD, objectifs retranscrits dans le rapport de présentation.

L'axe n°3 du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) :

L'axe n°3 du PADD a pour but de préserver les ressources, la biodiversité, et maîtriser l'impact environnemental du développement urbain. Cet axe explique notamment que 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.

Cet axe du PADD regroupe donc 7 points essentiels :

- Préserver les ressources agricoles et forestières :
 - o Préservation des ressources et terrains agricoles ;
 - o Préservation des espaces boisés.
- Protéger et reconstituer les continuités écologiques et les zones humides :
 - o Identification 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 ;
 - La trame bleue s'articule autour des éléments naturels hydrauliques.
- Ouvrir la ville vers les espaces naturels environnants et préserver des continuités écologiques en milieu urbain, travailler sur les cheminements piétons :
 - o Le développement urbain futur devra s'attacher à établir des ouvertures vers les espaces naturels.
- Opérer un développement urbain économisant l'espace ;
 - o Prioriser l'aménagement de nouveaux logements à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.
- Limiter les obligations de déplacement et favoriser les modes de transport non motorisés
 - o Prioriser l'aménagement de grands axes de liaisons douces.
- Adapter le développement urbain aux capacités d'accueil du territoire et des équipements communaux ;
 - o Répondre aux besoins présents et futurs de ses habitants en termes de services et d'équipement.
- Limiter l'impact environnemental des nouvelles opérations d'urbanisme.
 - o Economie d'espace (aménagement de nouveaux quartiers), économie d'énergie (implantation du bâti), qualité environnementale (modes de construction).



Enjeux et objectifs environnementaux identifiés dans les OAP :

La partie C du Rapport de Présentation du PLU explique les incidences liées à la mise en place des Orientations d'Aménagement et de programmation sur l'Environnement (voir en annexe). Aussi, il était important d'identifier les enjeux et objectifs environnementaux identifiés de chaque OAP.

Les enjeux et objectifs environnementaux de chaque OAP sont identifiés ci-après.

OAP n°1 – La Grouas :

Eléments majeurs du site : Le secteur le plus proche du cours d'eau est identifié en zone humide fonctionnelle : il y a été relevé une végétation caractéristique des zones humides, associée à des affleurements d'eau.
Un secteur plus large est identifié en « prairie humide » : cet espace participe au fonctionnement de la zone humide en l'alimentant en eau. On ne doit donc pas y imperméabiliser le sol.

Enjeux et objectifs : Protéger la zone humide fonctionnelle et les haies existantes ;
Assurer la fonctionnalité de la zone humide le long du cours d'eau par un maintien de capacités d'infiltration des eaux alimentant la zone humide ;
Offrir des espaces de verdure et de jeux.

Prescriptions : Préserver les zones humides en créant un espace de verdure dans l'esprit de l'aménagement de la plaine de jeux de l'Auneau, appuyé sur le chemin piéton le long du ruisseau du Gué Carré ;

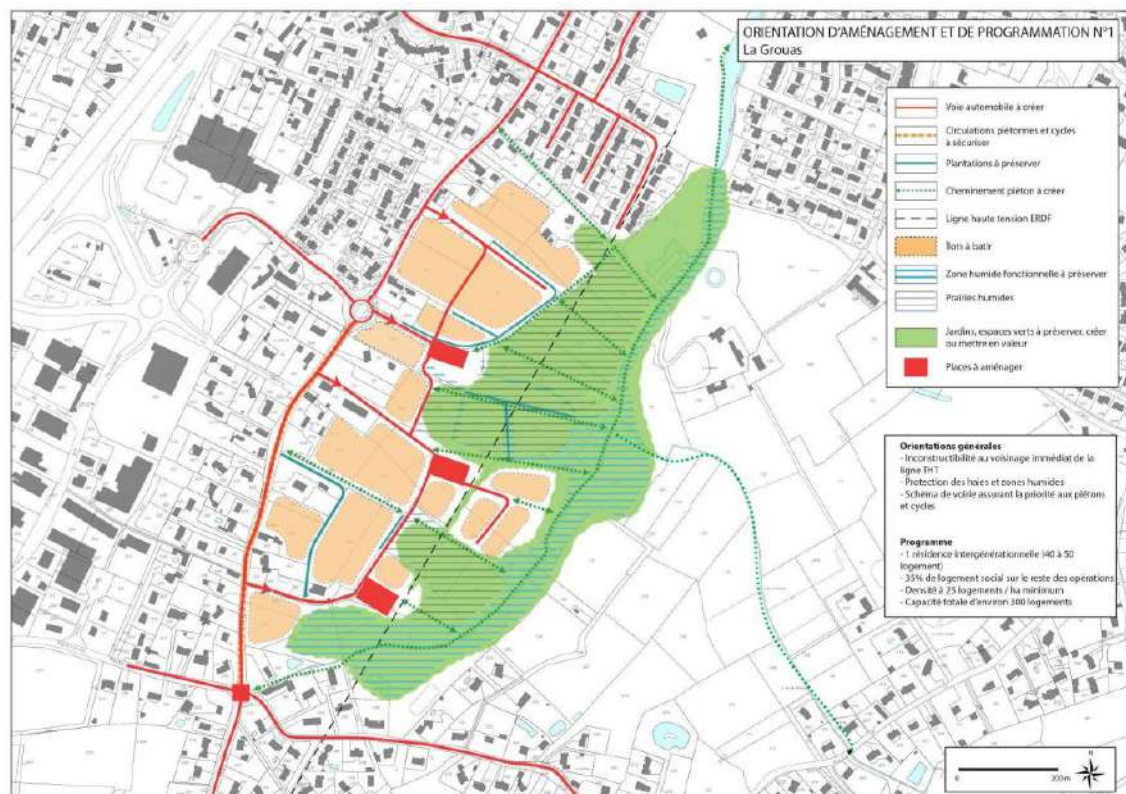
Sur le secteur identifié en « prairies humides », il s'agira de préserver les capacités d'infiltration du sol par le biais de plusieurs dispositifs :

- Mobilisation de ces espaces pour des aires de jeux, espaces verts ;
- Mise en œuvre de dispositifs de régulation des eaux pluviales à air libre, favorisant l'infiltration des eaux dans le sol ;
- Utilisation de matériaux poreux pour les chemins et allées.

Préserver les haies existantes ou les reconstituer au sein des opérations ;
S'appuyer sur le réseau de haies et chemins pour compartimenter de petites opérations de logement ;

L'implantation du bâti et le découpage parcellaire devront faciliter l'orientation bioclimatique du bâti : jardin orienté vers le sud.

Annexes : *Document n°1 : rapport de présentation / partie évaluation environnementale ;*
Document n°7 : étude de caractérisation des zones humides.



OAP n°2 – L'Auneau :

Éléments majeurs du site : Zone humide autour d'une mare en partie centrale.
Le secteur de la mare est identifié en zone humide fonctionnelle : il y a été relevé une végétation caractéristique des zones humides.
La partie ouest est occupée par une peupleraie humide et par des bois de conifères.

Enjeux et objectifs :

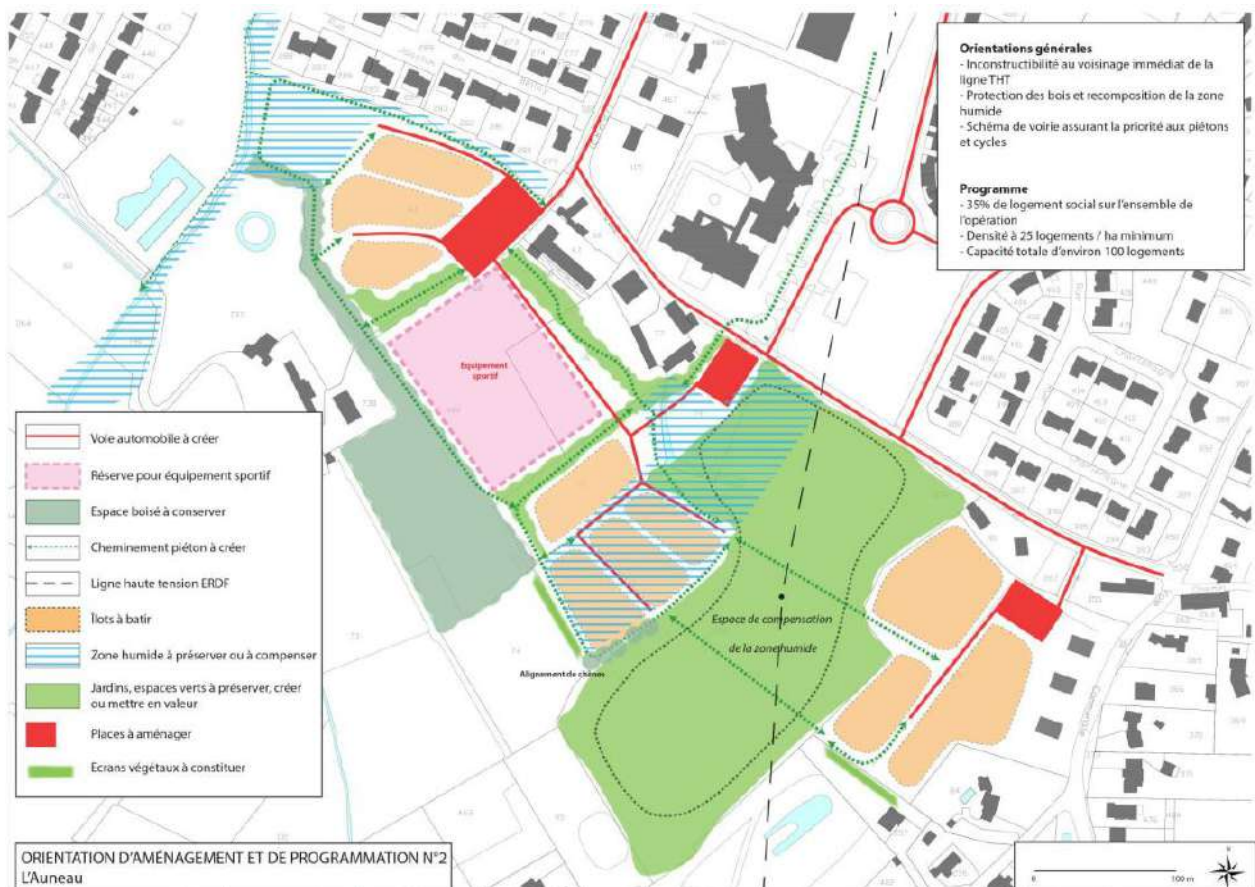
- Protéger la zone humide en l'intégrant aux espaces verts ;
- Compenser la zone humide existante autour de la mare par l'aménagement des terrains situés sous la ligne très haute tension. Il s'agit ainsi de dévier, par des modelés de terrain, les écoulements en contournant le site inscrit en 2AU ;
- Préserver les éléments paysagers remarquables et notamment l'alignement de chênes ;
- Conserver un espace boisé tampon avec la propriété de La Coudraie ;
- Offrir des espaces de verdure et de jeux.

Prescriptions :

Reconstituer la zone humide sur les terrains situés à l'Est de la mare. Une vigilance particulière devra être portée sur le pylône THT : la reconstitution d'une zone humide ne doit pas fragiliser ses fondations. Les modalités de cette compensation doit faire l'objet d'une étude plus poussée à réaliser au moment de l'ouverture de cette zone à l'urbanisation.

Annexes :

- Document n°1 : rapport de présentation / partie évaluation environnementale ;*
- Document n°7 : étude de caractérisation des zones humides.*



OAP n°3 – Route de Parigné

Eléments majeurs du site : Certains secteurs sont identifiés en « prairie humide » : il n'a pas été répertorié de végétation caractéristique des zones humides, mais le sol y présente par endroits des traces d'hydromorphie qui laisse présager la présence de zone humide (parties Est de la zone).

Enjeux et objectifs : Offrir des espaces de verdure ;
Préserver la fonctionnalité des zones humides voisines.

Prescriptions : Préserver les haies en bordure nord de la zone ;

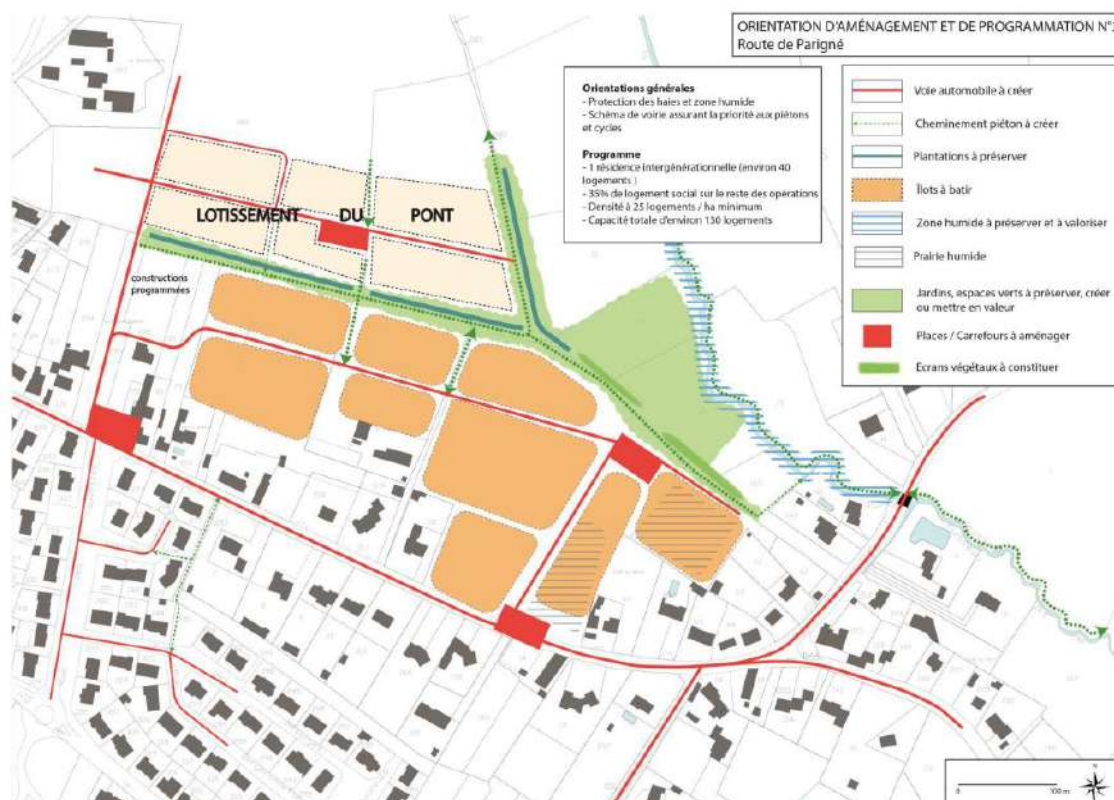
Sur le secteur identifié en « prairie humide », il s'agira de préserver ou de restituer autant que possible les capacités d'infiltration du sol par le biais de plusieurs dispositifs :

- Utilisation de matériaux poreux pour les voiries, chemins, allées et espaces de stationnement,
- La préservation d'une part minimum d'espaces en pleine terre,
- La mise en œuvre de dispositifs de régulation des eaux pluviales à air libre, favorisant l'infiltration des eaux dans le sol.

Des études environnementales plus poussées devront être menées pour mesurer plus précisément les impacts attendus en termes d'écoulement des eaux et de préservation des zones humides. Une compensation des zones humides éventuellement impactées pourra être réalisée sur les espaces verts de l'opération, et/ou sur des terrains situés en-dehors de son périmètre ;

Réintégrer des plantations dans l'opération ;

Annexes : *Document n°1 : rapport de présentation / partie évaluation environnementale ;*
Document n°7 : étude de caractérisation des zones humides.



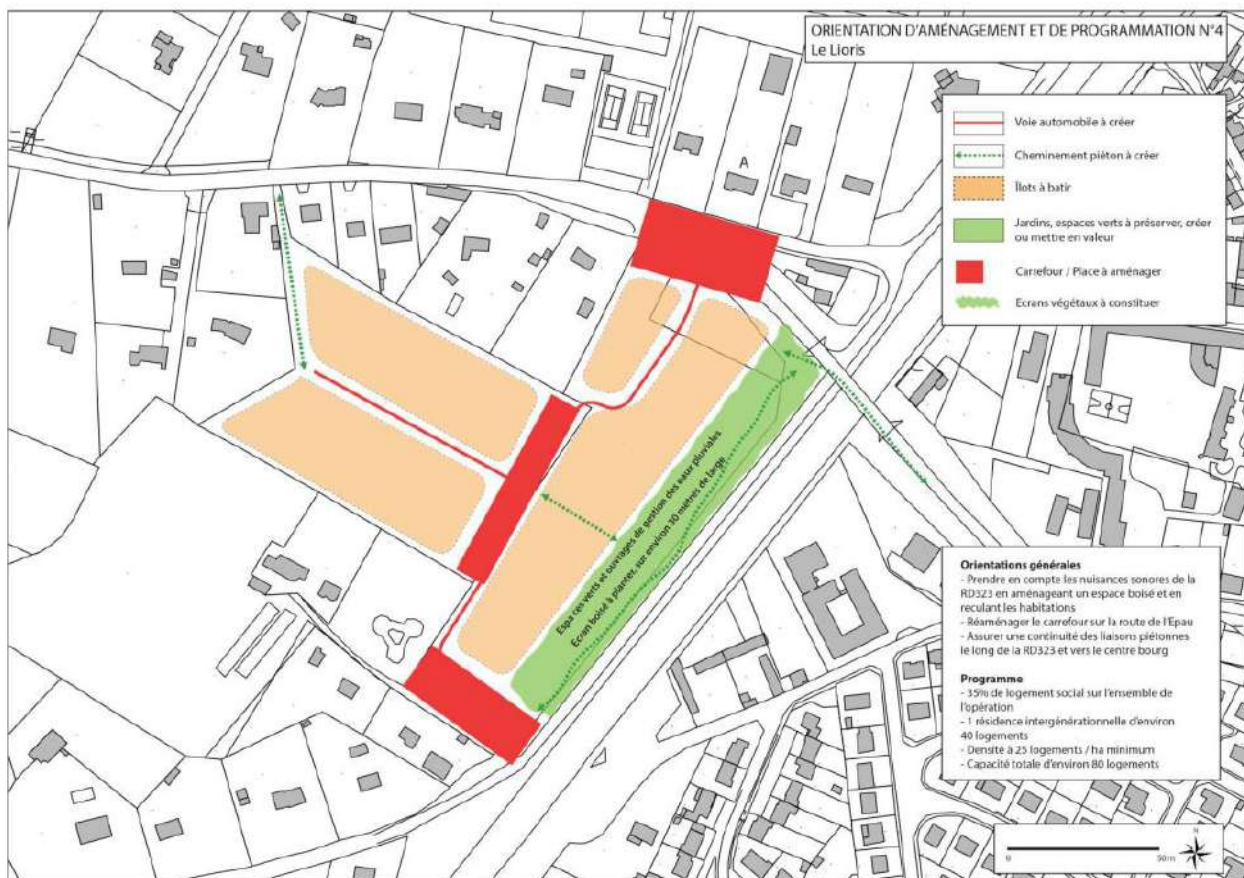
OAP n°4 – Le Lioris

Éléments majeurs du site : Il s'agit de deux parcelles cultivées.

Enjeux et objectifs : Offrir des espaces de verdure.

Prescriptions :

- Préserver les haies autour du pont ;
- Aménager un espace boisé de 30 m de large le long de la RD 323 pour créer un écran entre les habitations et cet axe. Compléter cet espace boisé par les aménagements de gestion des eaux pluviales (point bas du terrain) ;
- Réintégrer des plantations dans l'opération pour intégrer les constructions dans le paysage ;
- Des plantations, haies, espaces verts devront être aménagés dans le nouveau quartier de façon à segmenter les ilots et réduire les effets de masse.



OAP n°5 Le Perquoi - Les Chesnardières

Eléments majeurs du site : Environnement à dominante boisé ;
L'espace entre les deux sites est identifié au PADD au sein de la trame verte, assurant un rôle de liaison entre les bois de l'Epau à l'ouest et les bois de la Paillerie à l'Est. Un fossé est présent en partie ouest du site du Perquoi, il est identifié en zone humide.

Enjeux et objectifs : Préserver une continuité boisée entre le site du Perquoi et celui des Chesnardières (trame verte).

Prescriptions :

Les Chesnardières :

- Prolonger la ZA des Chesnardières à parti des accès existants ;
- Ménager des coupures boisées à l'intérieur de la zone des Chesnardières ;
- Préserver un contour boisé autour de la zone des Chesnardières ;
- Préserver une large bande boisée entre la zone des Chesnardières et la RD 304.

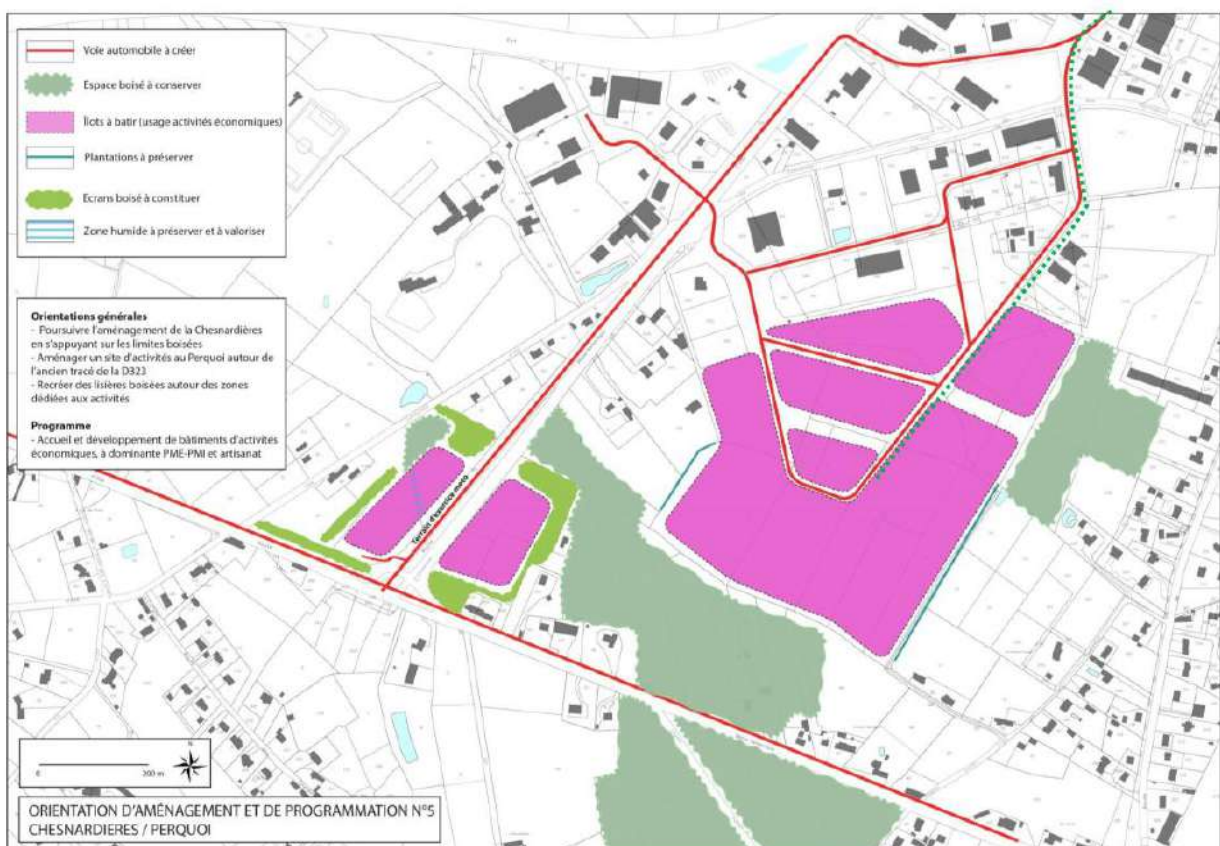
Le Perquoi :

- Créer un écran boisé autour de la zone ;
- Préserver ou compenser la zone humide développée le long du fossé.

Un écran boisé doit être planté le long de la RD304, sur une épaisseur minimum de 20 m, il devra être prolongé tout autour de la zone du Perquoi ;

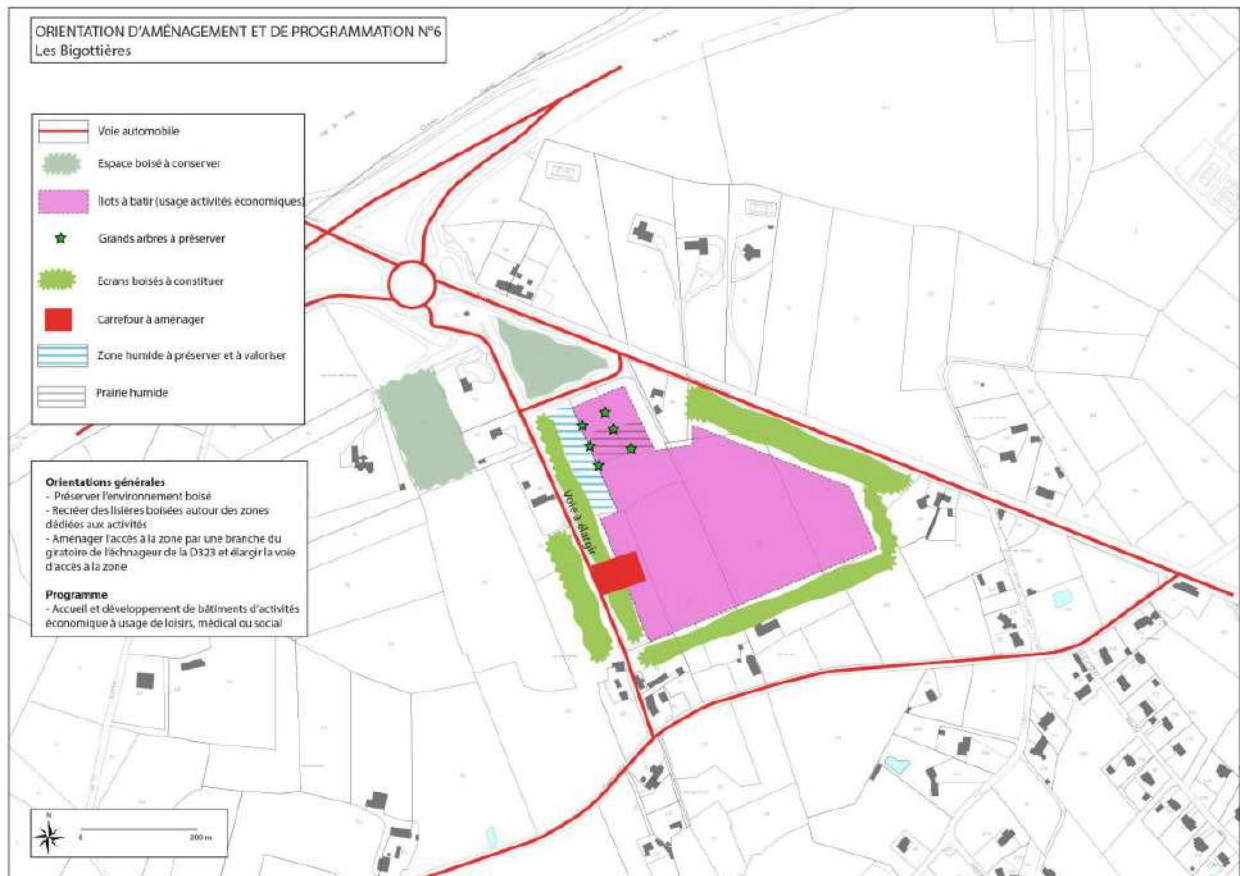
L'espace boisé existant entre la zone 1AUZ des Chesnardières et la RD 304 doit être conservé ;

A l'intérieur de la zone 1AUZ des Chesnardières, des haies viendront former des limites entre certaines parcelles suivant un axe est-ouest.



OAP n°6 – Les Bigottières

Éléments majeurs du site :	Un boisement humide est présent en partie nord-ouest, prolongée par une prairie identifiée comme un « secteur sensible à enjeu de maîtrise des eaux ».
Enjeux et objectifs :	Préservation de la zone humide boisée.
Prescriptions :	<p>Préserver les espaces boisés et arbres remarquables présents autour de la zone ;</p> <p>Conserver et compléter un écran boisé aux pourtours de la zone ;</p> <p>Préserver la zone humide ;</p> <p>Sur le secteur identifié en « prairie humide », il s'agira de préserver ou de restituer autant que possible les capacités d'infiltration du sol par le biais de plusieurs dispositifs :</p> <ul style="list-style-type: none">- Utilisation de matériaux poreux pour les voiries, chemins, allées et espaces de stationnement,- La préservation d'une part minimum d'espaces en pleine terre,- La mise en œuvre de dispositifs de régulation des eaux pluviales à air libre, favorisant l'infiltration des eaux dans le sol. <p>Des études environnementales plus poussées devront être menées pour mesurer plus précisément les impacts attendus en termes d'écoulement des eaux et de préservation des zones humides. Une compensation des zones humides éventuellement impactées pourra être réalisée sur les espaces verts de l'opération, et/ou sur des terrains situés en-dehors de son périmètre.</p> <p>Un écran boisé doit être planté le long de la RD304, sur une épaisseur minimum de 20 m, il devra être prolongé tout autour de la zone ;</p> <p>Le triangle boisé donnant sur le giratoire de l'échangeur RD 323 / RD 304 doit être conservé.</p>



OAP n°7 – Rue d'Yvré**Éléments majeurs du site :**

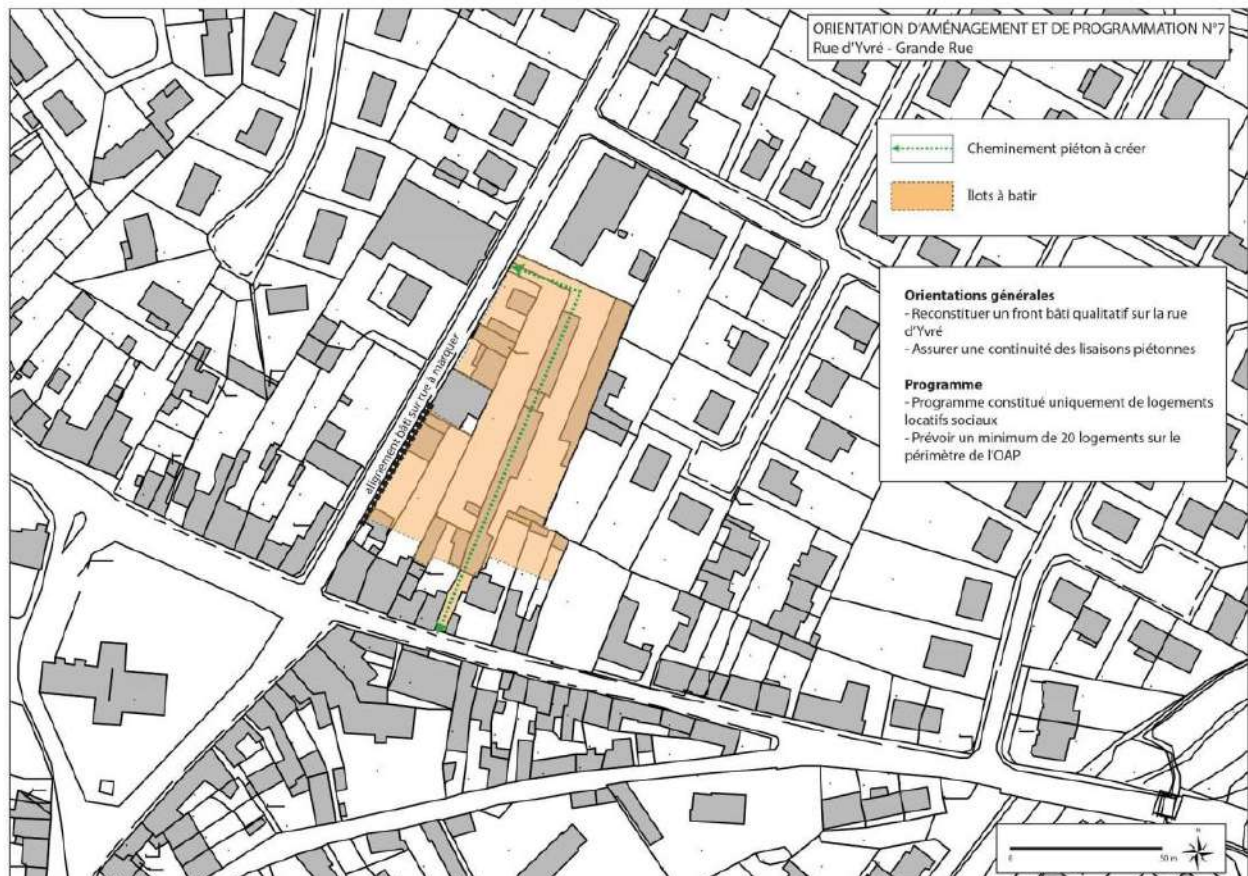
Jardins, alignement de garages et quelques bâtiments annexes.

Enjeux et objectifs :

Intégrer le bâti dans son environnement urbain ;
Aménagement en renouvellement urbain ;
Aménager des dents creuses en milieu urbain.

Prescriptions :

Assurer une continuité des liaisons piétonnes entre les rues d'Yvré et Grande Rue par l'intérieur de l'opération.



OAP n°8 - Rue de l'Epau

Éléments majeurs du site : Jardins à l'arrière de terrains bâtis.

Enjeux et objectifs : Intégrer le bâti dans son environnement urbain ;
Aménager des dents creuses en milieu urbain.

Prescriptions : Aménager un accès commun sur l'impasse de Hauteclerc.



OAP n°9 - Rue des Vignes

Éléments majeurs du site :

Jardins entre terrains bâtis.

Enjeux et objectifs :

Intégrer le bâti dans son environnement urbain ;
Aménager des dents creuses en milieu urbain.

Prescriptions :

Accueillir un minimum de 18 logements locatifs sociaux sur l'ensemble de ces sites.



OAP n°10 - Rue de la Juiverie

Éléments majeurs du site : Bureaux et prairies (2 secteurs)

Enjeux et objectifs : Intégrer le bâti dans son environnement urbain.

Recommandations : Aménager des espaces verts, cheminements et espaces de stationnement communs sur les parties du terrain les plus exposées aux nuisances sonores.



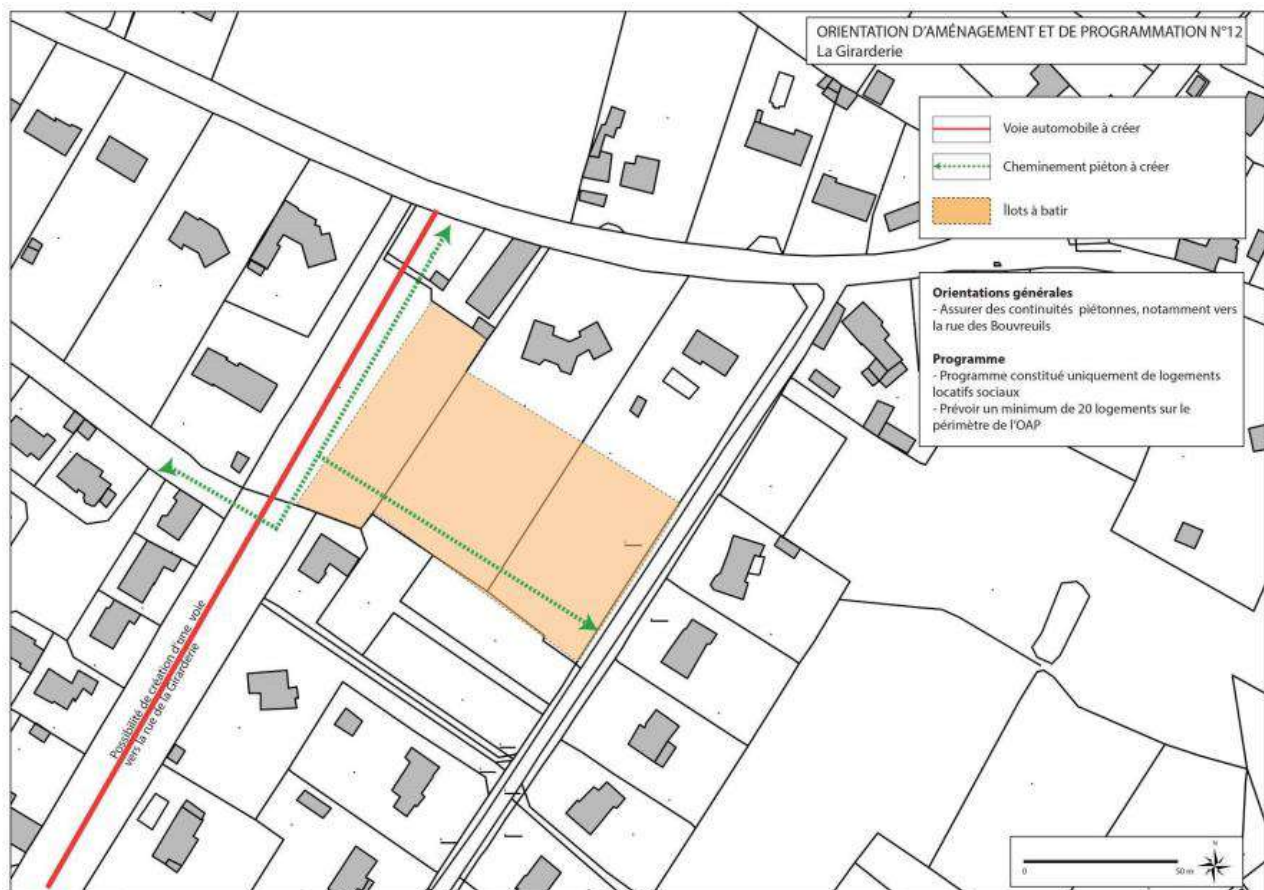
OAP n°11 - Route de Parigné

- Éléments majeurs du site :** Jardins entre des propriétés bâties.
- Enjeux et objectifs :** Intégrer le bâti dans son environnement urbain ;
Aménager des dents creuses en milieu urbain.
- Prescriptions :** Accueillir un minimum de 10 logements locatifs sociaux sur l'ensemble de ces sites.



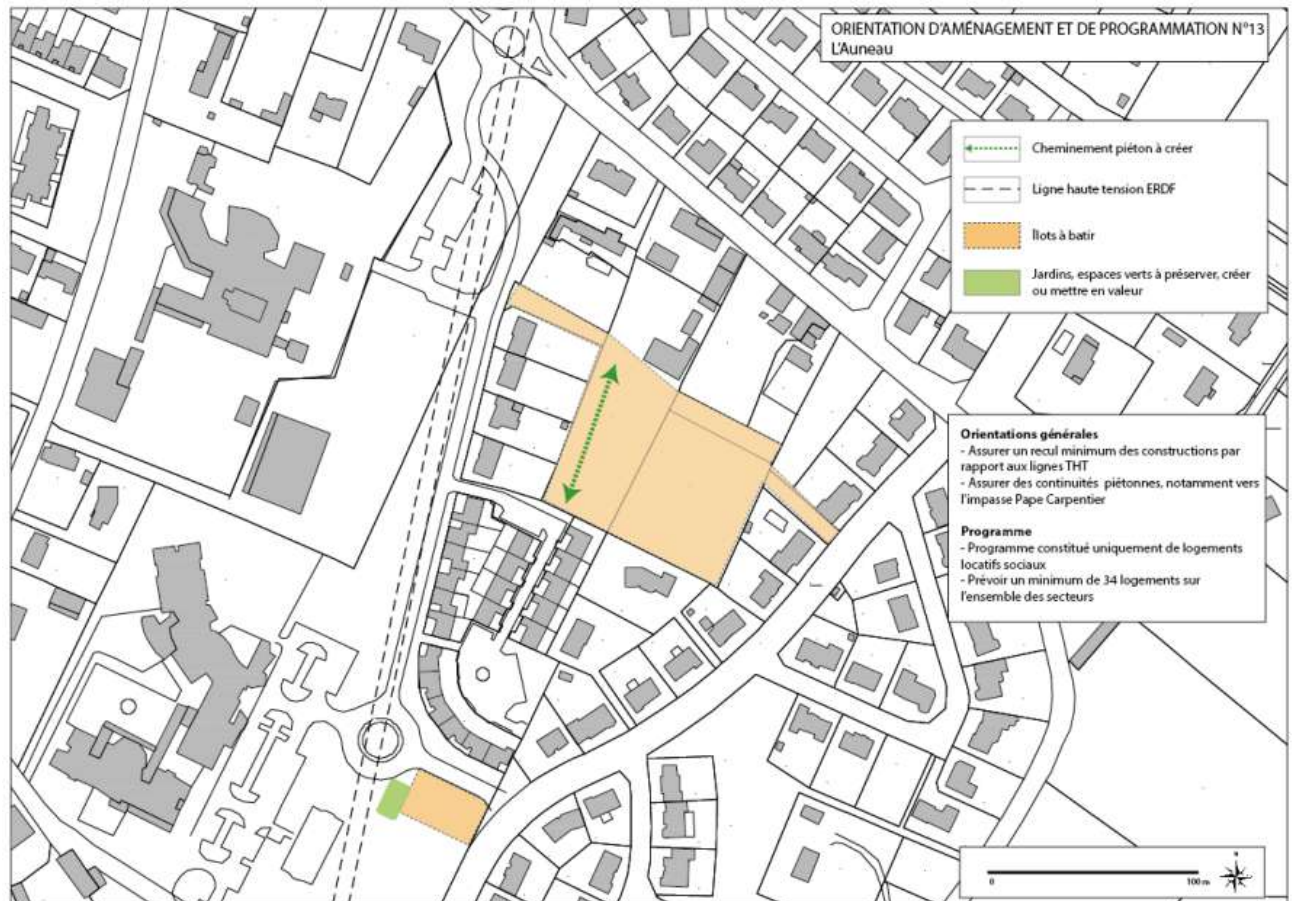
OAP n°12 - La Girarderie**Éléments majeurs du site :**

Prairies et petit espace boisé.

Enjeux et objectifs :Intégrer le bâti dans son environnement urbain ;
Aménager des dents creuses en milieu urbain.**Prescriptions :**Assurer une connexion piétonne transversale est-ouest.
Accueillir un minimum de 20 logements locatifs sociaux sur
l'ensemble de ces sites.

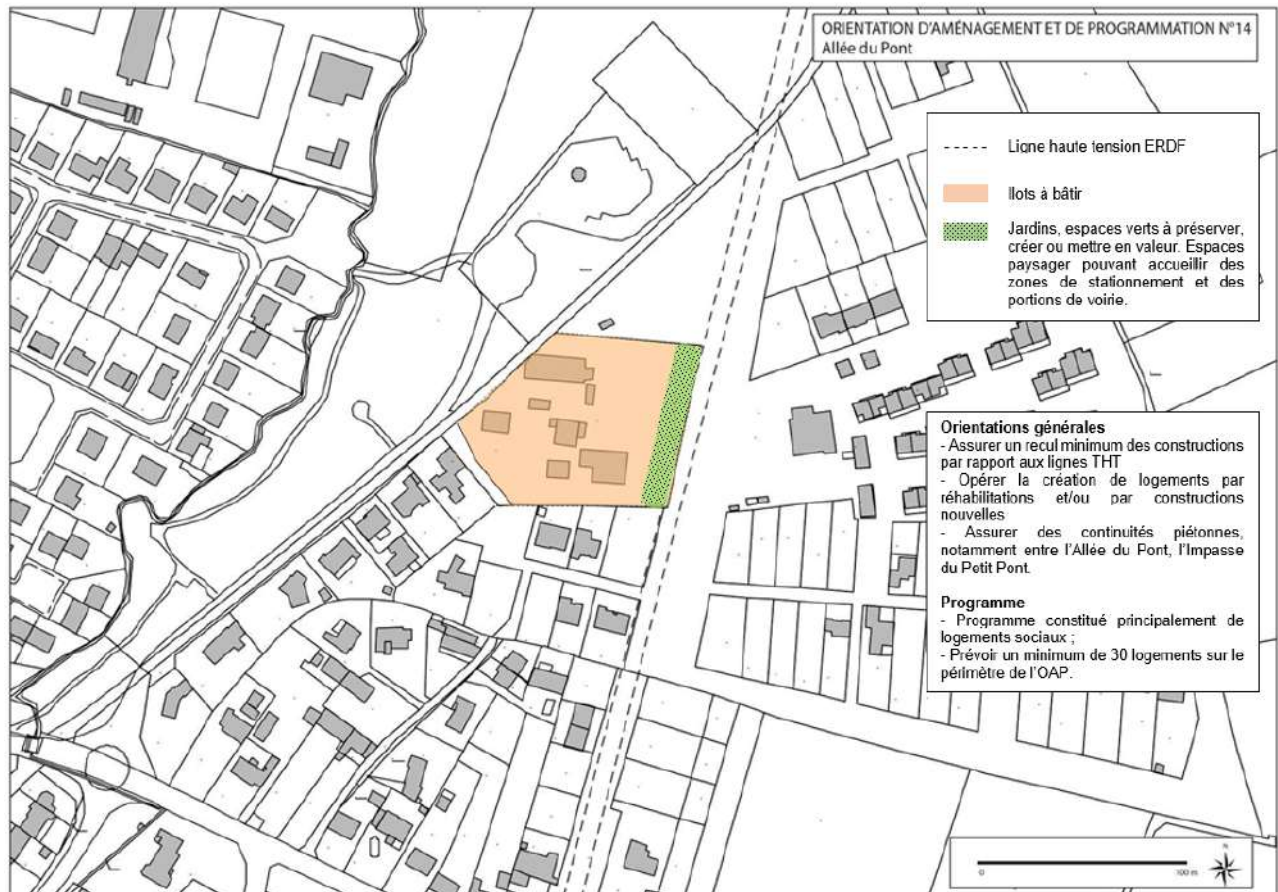
OAP n°13 - L'Auneau

- Éléments majeurs du site :** Un grand terrain enclavé au centre, occupé par un ancien verger et un petit terrain sur la rue Louise Michel
- Enjeux et objectifs :** Intégrer le bâti dans son environnement urbain ;
Aménager des dents creuses en milieu urbain.
- Prescriptions :** Accueillir un minimum de 34 logements locatifs sociaux sur l'ensemble du secteur ;
Sur le petit espace aménager une bande plantée en partie ouest du terrain.



OAP n°14 - Allée du Pont
OBJET DE LA PRÉSENTE MODIFICATION - OAP MODIFIÉE

- Éléments majeurs du site :** Ensemble de bâtiments anciens comprenant une habitation, une remise et des bâtiments annexes.
- Enjeux et objectifs :** Intégrer le bâti dans son environnement urbain ;
Aménagement en renouvellement urbain.
- Prescriptions :** Accueillir un minimum de 20 logements locatifs sociaux sur l'ensemble du secteur ;
Aménager un espace vert tampon en partie est du terrain.



OAP n°15 - Allée Mimoun

Éléments majeurs du site : Terrains enclavés dans l'espace urbain, occupés en jardins.

Enjeux et objectifs : Intégrer le bâti dans son environnement urbain ;
Aménager des dents creuses en milieu urbain.

Prescriptions : Accueillir un minimum de 9 logements locatifs sociaux sur l'ensemble du secteur ;
Ménager un espace vert ou planter des arbres en alignement le long de la placette de retournement des véhicules.



OAP n°16 - Rue de la Tannerie

- Éléments majeurs du site :** Bâtiment ancien dégradé.
- Enjeux et objectifs :** Intégrer le bâti dans son environnement urbain ;
Aménagement en renouvellement urbain.
- Prescriptions :** Accueillir un minimum de 2 logements locatifs sociaux sur l'ensemble du secteur ;
Aménager un espace vert tampon en partie est du terrain.



OAP n°17 – La Coudre
OBJET DE LA PRÉSENTE MODIFICATION - OAP CRÉÉE

- Éléments majeurs du site :** Ensemble de bâtiments commerciaux comprenant un supermarché, une remise et des bâtiments annexes.
- Enjeux et objectifs :** Réglementer l'aménagement des parcelles nouvellement classées en zone UZc ;
 Limiter l'impact sur la zone artisanale en orientant l'aménagement vers le secteur commercial du Grand Pin.
- Prescriptions :** Aménagement en renouvellement urbain ;
 Participer à l'amélioration de l'entrée de ville.

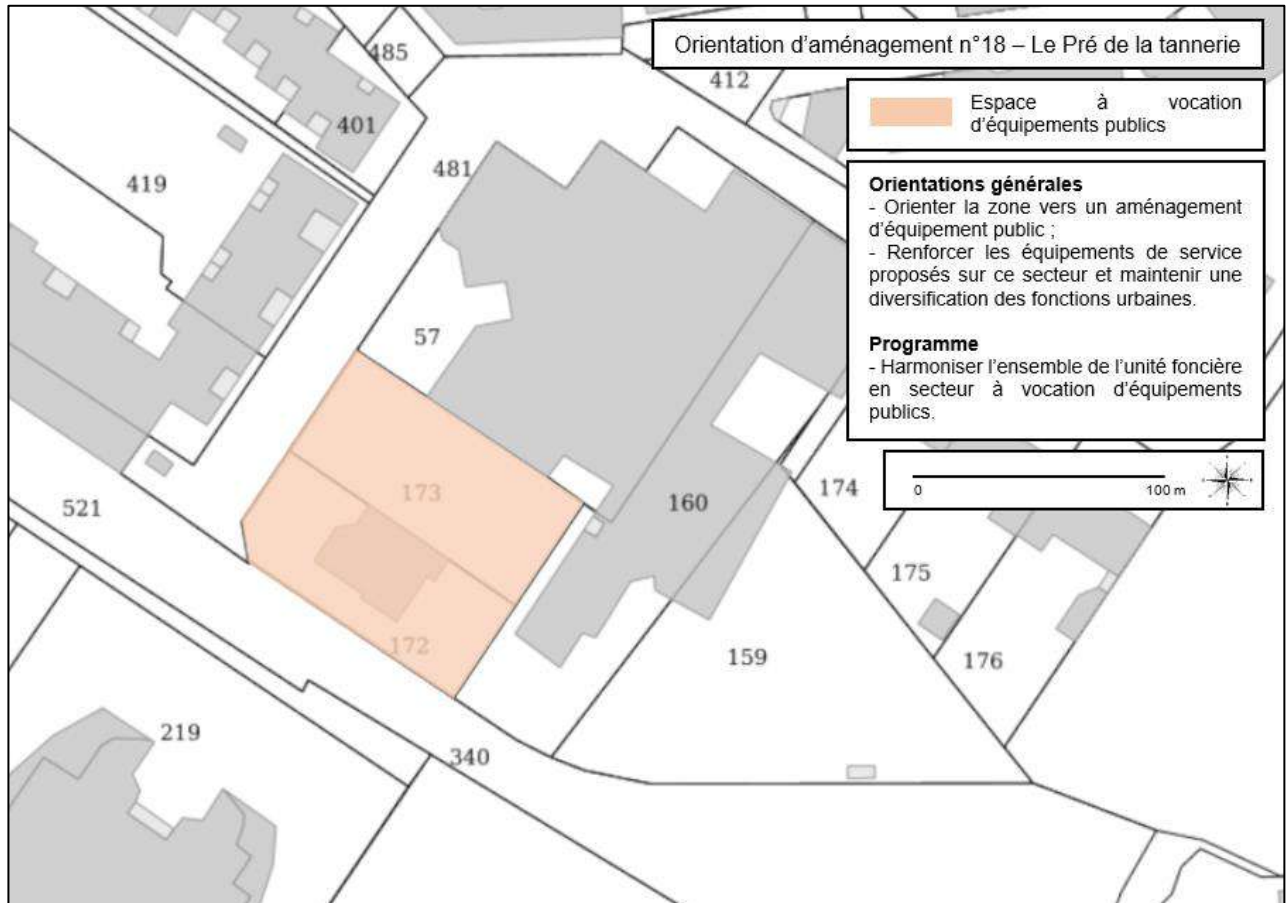


**OAP n°18 – Le Pré de la Tannerie
OBJET DE LA PRÉSENTE MODIFICATION - OAP CRÉÉE**

Éléments majeurs du site : Anciens cabinets médicaux.

Enjeux et objectifs : Orienter la zone vers un aménagement d'équipement public ;

Prescriptions : Harmoniser l'ensemble de l'unité foncière en secteur à vocation d'équipements publics.



OAP n°19 – Mise en valeur des continuités environnementales
Présente OAP

OAP n°20 – Echancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU et 2AU
Echéancier

5 Création de l'OAP n°20 – Echancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU et 2AU

L'article 199-I-1 de la Loi Climat Résilience rend obligatoire pour tout nouveau PLU la création d'un échancier prévisionnel global via une OAP si des zones AU sont délimitées. Cet échancier établi à l'échelle de l'ensemble du territoire du PLU permet d'organiser un phasage des ouvertures à l'urbanisation, afin de réduire fortement les effets d'aubaine des anciennes réserves foncières (zones 2AU), tant que des possibilités existent dans les zones déjà urbanisées ou à urbaniser de court terme (1AU).

Dans le cadre de la modification du PLU engagée en 2022, l'échancier suivant est donc proposé.

Zonages concernés :

- Zone 1AU : secteur à urbaniser, ouverture immédiate

Cette zone correspond principalement aux secteurs réservés pour accueillir un développement d'une urbanisation à dominante habitat. Les activités de proximité y sont également admises dans la mesure où elles n'apportent pas de nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations (artisans, commerces, services).

Elle comprend un secteur 1AUh à dominante habitat dont la majeure partie du règlement est identique à celui de la zone UB.

Elle comprend un secteur 1AUZ sur le secteur de la Chesnardière, où sont admises les activités économiques. Ce secteur correspond à la dernière tranche de la ZAC à vocation économique portée par la Communauté de communes.

Elle comprend un secteur 1AUE à vocation d'équipement situé sur le secteur de l'Auneau, et destiné à accueillir un terrain de sport en complément des activités présentes sur le site de l'Auneau (groupe scolaire et gymnase).

- Zone 2AU : secteur à urbaniser, ouverture ultérieure

Cette zone ne sera ouverte à l'urbanisation que lorsque la commune en jugera le moment opportun, au regard de ses capacités d'accueil (équipements, infrastructures...) et de ses besoins en renouvellement de population, et conformément à l'échancier exposé en fin du document OAP. Les OAP précisent les principes d'organisation des zones AU.

La zone 2AU comprend :

- des secteurs à vocation principale d'habitat, et concernés par les OAP n°1, 2, 3 et 4 ;
- des secteurs à vocation économique, concernés par les OAP n°5 et 6.

Parmi les secteurs 2AUZ, on distingue

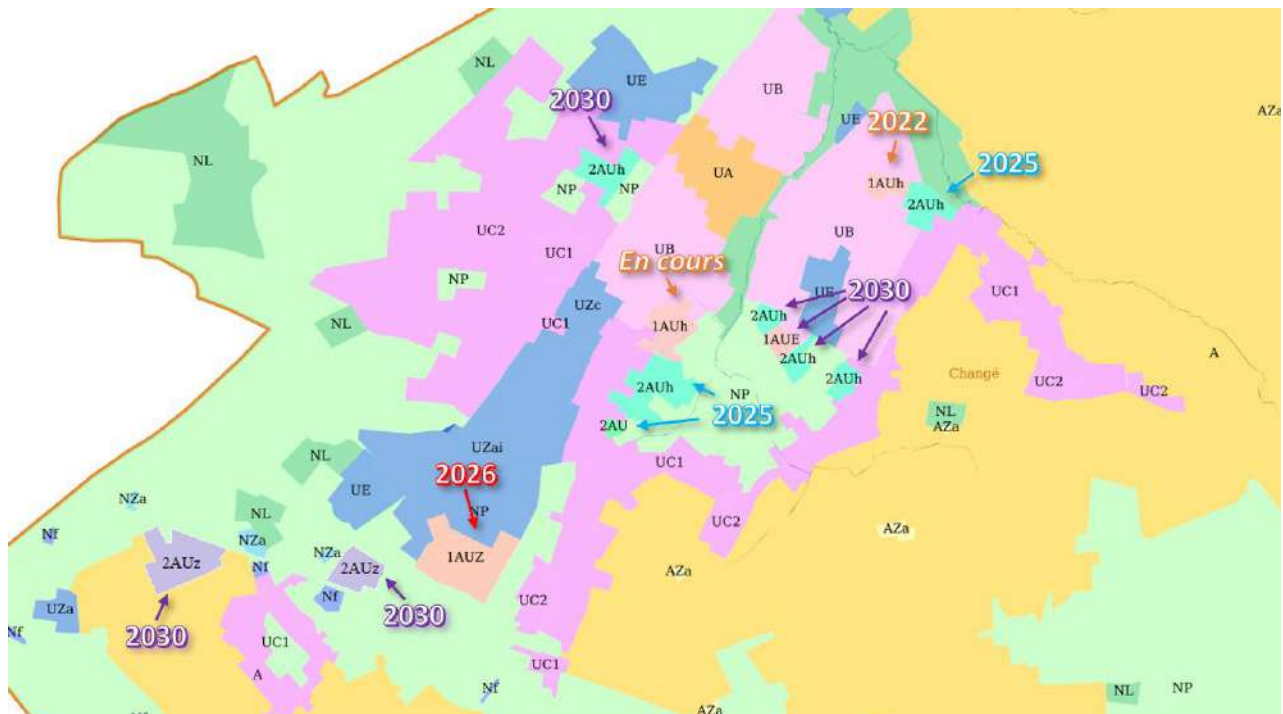
- la zone du Perquoi : destinée à l'accueil d'activités artisanales et petite industrie, sur des superficies de terrain de taille moyenne. Il s'agit de proposer une offre foncière dans le prolongement de la ZA de la Chesnardière, proche du Mans. Cette offre sera complémentaire à celle de la zone de la Boussardière située à Parigné l'Evêque et destinée, elle, à l'accueil d'entreprises sur de grandes unités foncières et nécessitant la proximité de l'autoroute.
- La zone des Bigottières : destinée à l'accueil d'activités tertiaires. Son positionnement aux portes du Mans dans un environnement boisé, la destine plus particulièrement au développement d'activités de type bureaux, hôtellerie, loisirs ou structures médico-sociales.

Tableau des surfaces :

Zones (Zones au PLU actuel)	Surface en ha
1AUh à urbaniser immédiatement / Habitat (AUa)	5,86
2AUh à urbaniser ultérieurement / Habitat (AU)	18,05
1AUZ à urbaniser immédiatement / Activités (AUZa)	9,37
2AUZ à urbaniser ultérieurement / Activités (AUX)	10,03
1AUE à urbaniser immédiatement / Equipements (-)	1,38
Total des zones AU	44,69

Echéancier :

Zonage – Secteur	Vocation	Superficie	Date prévisionnelle d'ouverture à l'urbanisation
1AUh Route de Parigné	Habitat	3,85 ha	2022
2AUh Route de Parigné	Habitat		2025
1AUh La Grouas	Habitat	10,23 ha	En cours
2AUh La Grouas	Habitat		2025
2AUh L'Auneau	Habitat	4,33 ha	2030
2AUh Les Lioris	Habitat	3,51 ha	2030
1AUZ Chesnardières	Économique	9,37 ha	2026
2AUZ Le Perquoi	Économique	3,31 ha	2030
2AUZ Les Bigotières	Économique	6,71 ha	2030
1AUE L'Auneau	Équipements	1,38 ha	2030



6 Modification du zonage des parcelles AV n°617, n°618, n°621 et n°622

1-1 Avant-propos :

L'objectif de ce point de modification est d'étendre légèrement la zone UZc du PLU initial. Seul le plan de zonage est modifié.

A la date d'approbation du PLU, quatre parcelles sur lesquelles un établissement à vocation commerciale était implanté, ont été classées en zone UZai. La zone UZai délimite un secteur où le développement d'activités artisanales et industrielles est admis. La zone UZc, frontalière de cette zone UZai, délimite quant à elle un secteur où le développement d'activités artisanales et commerciales est admis.

Afin de permettre une requalification de l'établissement commercial, il est envisagé de classer ces parcelles en zone UZc.

1-2 Présentation du secteur :

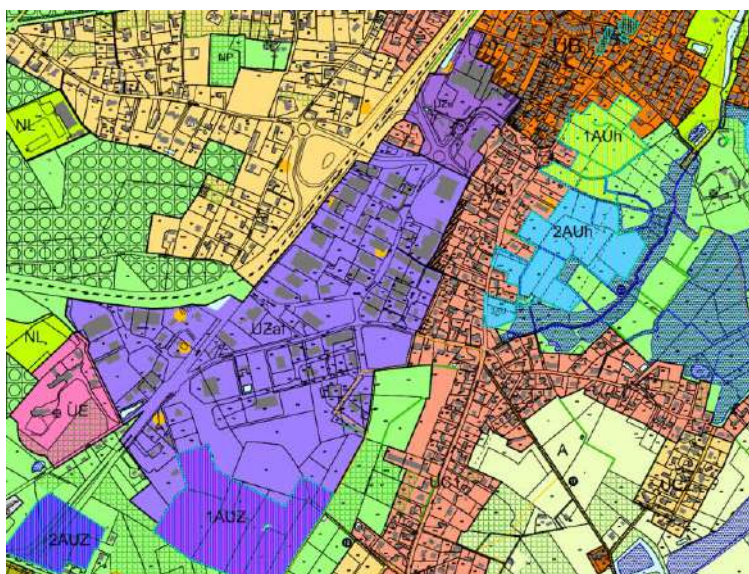
La modification simplifiée concerne la zone UZ du PLU. Dans le rapport de présentation, la zone UZ est définie comme suit :

Zone UZ : activités économiques

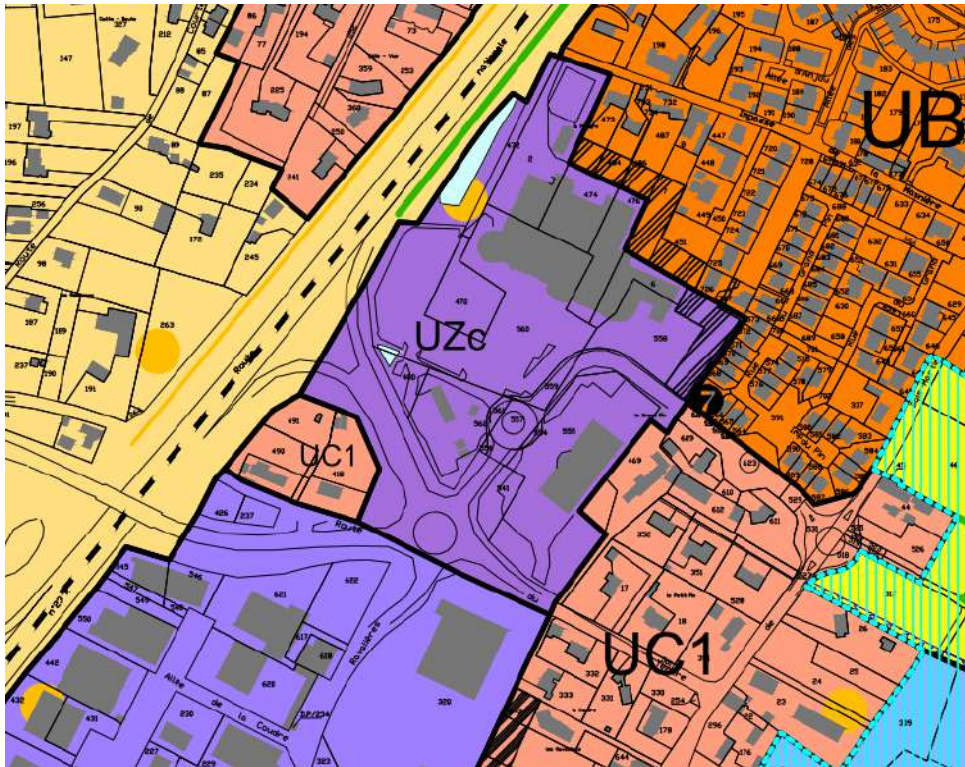
La zone UZ intègre les zones d'activités commerciales, industrielles ou artisanales actuellement urbanisées.

Seul le secteur UZc autorise les activités purement commerciales, de façon à maîtriser le déploiement du commerce, en complémentarité avec celui du centre bourg. Le secteur UZai est destiné à l'accueil d'activités artisanales ou industrielles.

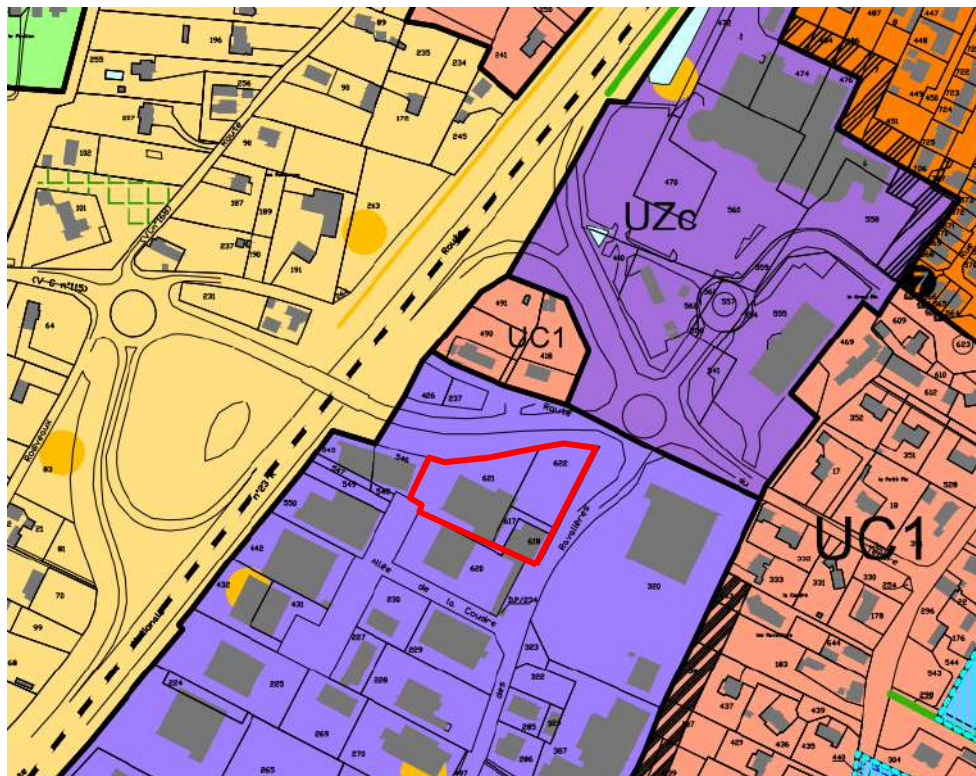
Le secteur UZa est destiné uniquement à l'accueil d'activités artisanales car isolé en secteur naturel. Le règlement y autorise la poursuite de l'accueil d'entreprises, et les installations qui y sont liées, mais pas la construction d'habitations dissociées de l'entreprise, pour éviter des reventes dissociées habitation/atelier. Et donc de retrouver une habitation au milieu d'une zone d'activités, soumise à de multiples nuisances. Le règlement fixe des obligations de reculs pour des questions de sécurité et de nuisances, mais laisse suffisamment de souplesse pour encourager une densification de ces zones. Des règles précisent également des aménagements paysagers à prévoir pour soigner la qualité des espaces dans ces secteurs.



A la date d'approbation du PLU, la zone UZc accueille 2 établissements, un supermarché et un magasin de vente spécialisé dans l'entretien de la « maison » :



Les parcelles concernées par la modification se situent à proximité directe de cette zone UZc :



1-3 Des parcelles à intégrer au secteur commercial du Grand Pin

Il est envisagé d'intégrer les parcelles concernées par la modification à la zone commerciale du Grand Pin (zone UZc). La nature commerciale des activités présentes sur les parcelles identifiées n'est pas cohérente avec la zone artisanale (zone Uzai) et invite davantage à un classement en zone UZc.

Le DOO du SCoT (Document d'Orientations et d'Objectifs) a fixé les dispositions des activités commerciales de Changé comme suit :

Dispositions du DOO concernant le PLU de Changé (commerce) :

- Identification d'un pôle commercial relais (Le Grand Pin),
- Développement commercial autorisé en renouvellement urbain,
- Développement commercial autorisé (hors nouveaux pôles commerciaux) dans une limite de 1000 m² de surface de vente et pour les entreprises dont la vocation principale n'est pas commerciale,
- Développement possible de pôles commerciaux de proximité supra-communaux, dans un tissu urbain mixte.

a. Les parcelles cadastrées AV n°617, n°618, n°621 et n°622 :

A la date d'approbation du PLU, les parcelles cadastrées AV n°617, n°618, n°621 et n°622 hébergeaient un établissement type supermarché (permis de construire de 2007) et un local d'exposition (vacant).



Le bâtiment abritant le supermarché existant se situe sur la parcelle cadastrée AV n°621. En cohérence avec les orientations locales de développement urbain et afin de participer au renouvellement de la zone d'activité, il est nécessaire d'élargir le périmètre du changement de zonage à l'ensemble des parcelles cadastrées AV n°617, n°618 et n°622.

Le reclassement de cet ensemble de parcelles en zone UZc permettra le maintien de l'activité existante en réponse aux besoins des habitants. En effet, le zonage actuel empêche une réhabilitation qualitative du site.

De plus, le reclassement de la totalité des bâtiments présents sur ces parcelles est nécessaire car il permettra d'harmoniser l'ensemble de l'unité foncière en secteur à vocation commerciale, et participera à l'amélioration de l'entrée de ville vieillissante. Un réaménagement en renouvellement urbain, permettant de ne pas consommer d'espace, est privilégié.

L'activité commerciale étant déjà existante, la modification ne remanie pas les principes du rapport de présentation du PLU (maîtrise du déploiement du commerce en périphérie du centre-bourg). Enfin, cette modification pérenniserait cette activité existante reconnue, élément majeur du tissu économique et commercial changéen.

b. Les surfaces modifiées :

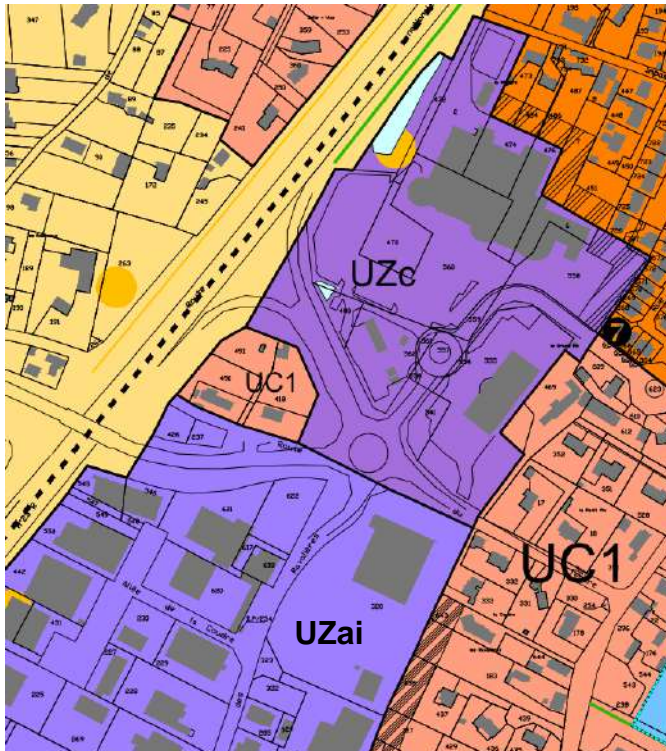
Après modification, environ 6 540 m² passent de la zone UZai à UZc :



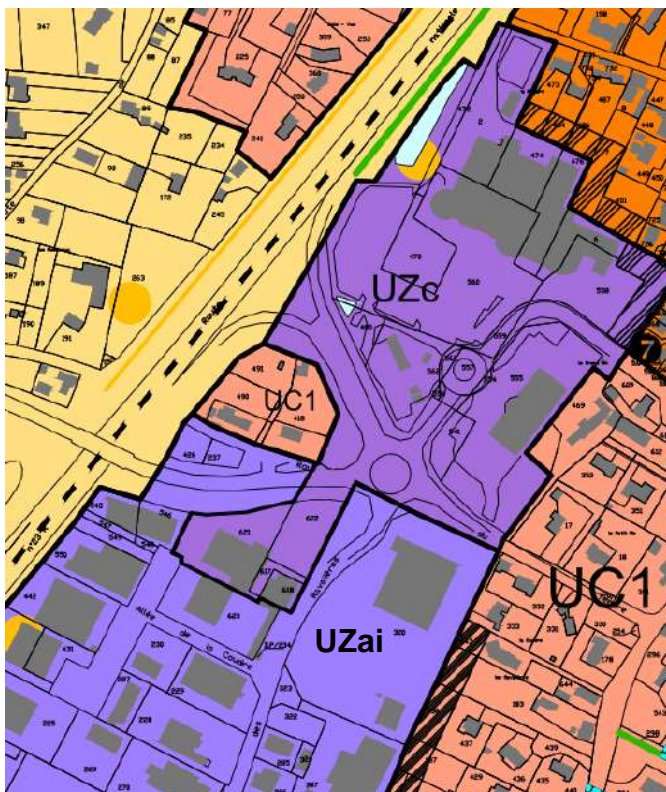
1-4 Plans de zonage modifiés :

Afin de ne pas empiéter sur la zone à vocation artisanale, et limiter l'activité commerciale dans la zone d'activité, la modification du zonage porte uniquement sur les parcelles AV n°617, n°618, n°621 et n°622.

Avant modification :



Après modification :



7 Modifications mineures du règlement PLU

a) Harmonisation de la réglementation des clôtures sur rue en zones U (article 11)

Le règlement des zones UA, UB et 1AU précise que, pour les clôtures sur rue, la partie maçonnée des clôtures doit être limitée à 1 m de hauteur, à l'exception des piliers de portails et des portails. Des éléments de clôtures pouvant être ajoutés au-dessus de la maçonnerie, à condition d'être ajourés sur au moins 25% de leur surface.

Le règlement des zones UC, UE, 1AUz, 1AUe et UZ dispose que les clôtures maçonnées sont interdites, à l'exception des piliers de portails et des portails.

La commune souhaite harmoniser la réglementation des zones UA, UB, UC, UE, 1AU et UZ en réglementant les clôtures sur rues de manière identique.

Modifications apportées aux dispositions du PLU :

Zones UC, UE, 1AU et UZ

Suppression de la mention « *Les clôtures maçonnées sont interdites, à l'exception des piliers de portails et des portails* » au chapitre « Dispositions particulières aux clôtures sur rue ».

Ajout de la règle suivante au chapitre « Dispositions particulières aux clôtures sur rue » :

« La partie maçonnée des clôtures doit être limitée à 1 m de hauteur, à l'exception des piliers de portails et des portails. Des éléments de clôtures peuvent être ajoutés au-dessus de la maçonnerie, à condition d'être ajourés sur au moins 25% de leur surface. »

b) Autorisation des « tuiles de teinte ardoisées » en zones UA, UB, 1AUz UC, UE, 1AU et UZ

L'article 11 des zones UA, UB, UC et 1AU, plus particulièrement la partie « Toitures » du chapitre 3 « Habitations, annexes accolées et annexes dissociées de plus de 16 m² d'emprise au sol » réglemente les toitures comme suit :

- *Les toits inclinés doivent être couverts en ardoises naturelles ou artificielles, ou en tuiles plates de teinte terre cuite, ou en matériaux de teinte, de taille et d'aspect similaire.*

Face au nombre croissant de couverture de ce type, la commune souhaite ajouter les « tuiles de teinte ardoisée » aux matériaux autorisées en toiture.

Modifications apportées aux dispositions du PLU :

Zones UA, UB, UC et 1AU

Modification de la règle du chapitre 3 « Habitations, annexes accolées et annexes dissociées de plus de 16 m² d'emprise au sol », sous chapitre « Toitures » :

« Les toits inclinés doivent être couverts en ardoises naturelles ou artificielles, ou en tuiles plates de teinte terre cuite, ou en matériaux de teinte, de taille et d'aspect similaire. Les tuiles de teinte ardoisée sont admises ».

c) Evolution des constructions à usage d'habitation en zone AZa

La réglementation de la sous-zone AZa ne permet pas l'évolution des habitations et annexes sous-conditions comme la zone A dite « classique » le permet. La zone NZa, qui s'apparente à la zone AZa, permet quant à elle l'évolution des habitations sous conditions.

La commune souhaite réglementer la sous-partie AZa en autorisant l'évolution des habitations sous conditions.

Modifications apportées aux dispositions du PLU :Zones A – Secteur AZa

Ajout de la règle suivante au sous chapitre AZa (article 2 de la zone A) :

Dans le secteur AZa uniquement, en plus des éléments admis pour l'ensemble de la zone :

La réhabilitation et l'extension des constructions à usage d'habitation à condition :

- *que les extensions :*
 - *soient limitées à +50% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU ;*
 - *ou soient limitées à 200 m² de surfaces de plancher totale après extension ;*
- *Et que le projet ne crée pas de logement supplémentaire.*
- *Les annexes (abri de jardin, piscine...) liées aux habitations, sous réserve d'être limitées à 50 m² d'emprise au sol cumulée (excepté pour les piscines) et d'être implantées à moins de 25 m de l'habitation ;*

Habitations
non agricoles
et annexes

8 Compatibilité des modifications avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le PADD fixe les orientations du PLU autour de 4 grands axes :

- Axe 1 - Soutenir la vitalité de la commune
- Axe 2 - Préserver la qualité de vie à Changé, entre ville et campagne
- Axe 3 - Préserver les ressources, la biodiversité, et maîtriser l'impact environnemental du Développement urbain
- Axe 4 - Poursuivre une politique de développement économique appuyée sur les atouts du Territoire

Le point 1) porte sur la modification d'une OAP, à savoir la proportion de logements sociaux demandée, et des modifications mineures des principes d'aménagements.

Il ne remet pas en cause les dispositions du PADD.

Le point 2) porte sur la création d'une OAP permettant de cadrer l'extension d'une activité commerciale.

Ce point ne remet pas en cause les objectifs généraux du PADD, et renforce une des dispositions du DOO du SCoT, à savoir le « développement commercial autorisé en renouvellement urbain ».

Le point 3) porte sur la création d'une OAP visant à renforcer les équipements publics en centre bourg.

Les dispositions du PADD sont renforcées.

Le point 4) porte sur la création d'une OAP mettant en valeur les continuités écologiques du PLU.

Les dispositions du PADD sont renforcées.

Le point 5) porte sur la création de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU et 2AU.

Les dispositions du PADD sont renforcées.

Le point 6) porte sur la modification du zonage de parcelles situées en zone UZai.

Il ne remet pas en cause les dispositions du PADD et celles du DOO du SCoT (Document d'Orientations et d'Objectifs).

Le point 7) modifie plusieurs points de règlement.

Il s'agit d'adaptations de caractère mineur ne remettant pas en cause les orientations du PADD.

Par leur caractère mineur et l'absence d'incidences notables sur l'environnement, les modifications envisagées dans le présent dossier ne sont pas en contradiction avec les objectifs affichés dans le PADD.



PLAN LOCAL D'URBANISME
VILLE DE CHAGNÉ
MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2

Projet de modification simplifiée n°2 :
annexes

DEPARTEMENT DE LA SARTHE

COMMUNE DE CHANGE



PLAN LOCAL D'URBANISME

Document n° 7 :
Caractérisation des zones humides

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.



I - Objectifs de la démarche d'inventaire

1. Le contexte de l'étude

La commune de Changé est intégrée au périmètre du SDAGE Loire-Bretagne, approuvé par arrêté du 18 novembre 2009. Elle est également couverte par deux SAGE le SAGE Sarthe aval, actuellement en cours d'élaboration, et le SAGE du Bassin de l'Huisne arrêté en 2009.

Ceux-ci invitent les communes, élaborant leurs documents d'urbanisme, à réaliser un inventaire des zones humides de leurs territoires. En effet, les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) doivent être compatibles avec les objectifs de protection des zones humides prévus dans les SAGE et dans le SDAGE. Les PLU doivent incorporer dans les documents graphiques les zones humides recensées dans des zones suffisamment protectrices et doivent préciser dans le règlement les dispositions particulières qui leur sont applicables en matière d'urbanisme.

Dans le cadre de la révision de son Plan Local d'Urbanisme, et du respect du principe de compatibilité du PLU avec le SDAGE et les SAGE Sarthe qui recouvrent le territoire, la commune de Changé a souhaité réaliser un inventaire des zones humides sur l'ensemble des zones à urbaniser (AU) définies au PLU.

2. La zone d'étude

L'étude a été menée sur le territoire communal de Changé, et plus particulièrement sur les zones à urbaniser à vocation d'habitat à plus ou moins long terme (1AU et 2AU). L'étude identifie également les zones humides présentes sur les zones dédiées au développement économique futur (2AUz) à l'exception de la zone (1AUz) comprise au sein du secteur de projet de la ZAC « La Chenardières » au sein de laquelle des études ; au titre de La Loi sur l'eau ; ont déjà été réalisées en 2004 et 2005 avant réalisation du projet.

3. Objectifs de l'étude

L'objectif est d'inventorier, de caractériser et de cartographier les zones humides « fonctionnelles ». Ce travail d'inventaire doit permettre de définir leurs intérêts et leurs états de conservation, afin de déterminer dans un second temps les outils de protection et/ou gestion qu'il convient de mettre en place pour les sauvegarder.

Des propositions de classement et de règlement, dans le PLU de la commune, sont ensuite élaborées dans le cadre d'une démarche participative associant tous les acteurs du territoire.

II – Cadre réglementaire

Définition

Selon l'article L.211-1 du Code de l'Environnement, les zones humides sont définies comme « *des terrains exploités, ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre, de façon permanente ou temporaire. La végétation, quand elle existe, est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année.* »

Au niveau national

➔ La loi DTR

La loi de Développement des Territoires Ruraux (DTR) du 25 février 2005 a apporté des avancées importantes pour la gestion des zones humides. Elle prévoit notamment des possibilités d'exonération de la taxe foncière sur le non bâti des zones humides.

La loi sur l'Eau de 1992 (art. L.211-1 du CE) puis la loi DTR (art. L.211-1-1 du CE) proclament que la préservation et la gestion des zones humides sont d'intérêt général.

Décret n° 2007-135 du 30 janvier 2007 :

« Les critères à retenir pour la définition des zones humides sont relatifs à la morphologie des sols liée à la présence prolongée d'eau d'origine naturelle et à la présence éventuelle de plantes hygrophiles¹. En l'absence de végétation hygrophile, la morphologie des sols suffit à définir une zone humide. »

L'hydromorphie² des sols et/ou la présence d'une végétation typique sont alors les critères déterminants pour la réalisation d'inventaire zones humides de portée scientifique.

➔ Les arrêtés de définition et de délimitation des zones humides

L'arrêté interministériel du 1^{er} octobre 2009, modifiant celui du 24 juin 2008, précise les critères de définition et de délimitation des zones humides (sols et/ou végétation) pour l'application de la rubrique 3.3.1.0. de l'article R.214-1 du Code de l'Environnement.

¹ Une plante est dite hygrophile si elle a besoin d'humidité (présence d'eau en quantité suffisante) pour son bon développement

² L'hydromorphie est la saturation des pores d'un sol en eau sur une période plus ou moins longue de l'année.

➔ La nomenclature eau

Le Code de l'Environnement stipule que les Installations, Ouvrages, Travaux et Activités, réalisés à des fins non domestiques par toute personne physique ou morale, publique ou privée sont soumis à autorisation ou à déclaration. Ceci s'applique pour les travaux entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines, restituées ou non, une modification du niveau ou du mode d'écoulement des eaux ou de déversements, écoulements, rejets ou dépôts directs ou indirects, chroniques ou épisodiques, même non polluants.

La nomenclature « Eau » précise les types d'opération et seuils soumis à autorisation et déclaration (art. R.214.1 du CE)

Rubrique	Régime
3.3.1.0. Assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ou de marais	Superficie supérieure à 1 hectare : autorisation Superficie comprise entre 1 000m ² et 1 hectare : déclaration
3.2.3.0. Plan d'eau permanent ou non	Superficie supérieure à 3 hectares : autorisation Superficie comprise entre 1000m ² et 3 hectares : déclaration
3.2.3.0. Réalisation de réseaux de drainage	Superficie supérieure à 100 hectares : autorisation Superficie comprise entre 20 hectares et 100 hectares : déclaration

Les inventaires des zones humides constituent des outils d'aide à la décision pour les collectivités engagées dans la réalisation de leurs documents d'urbanisme. Ces inventaires leur permettront d'avoir les éléments de connaissance nécessaires pour intégrer et répondre aux enjeux soulevés par le Grenelle I et II.

Mais ces inventaires ne constituent pas des documents d'incidences au titre de la loi sur l'Eau. Les aménageurs seront dans tous les cas tenus de se conformer à l'article R.214-1 du Code de l'Environnement et d'établir un dossier réglementaire Loi sur l'Eau.

Au niveau du bassin Loire-Bretagne

Le **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne**, approuvé le 18 novembre 2009 a permis de définir les enjeux cruciaux de la stratégie d'atteinte du bon état des eaux pour les années 2009-2015.

Il avait pour principal objectif celui de préserver les zones humides et la biodiversité en proposant trois axes d'actions :

- La préservation des zones en bon état
- La restauration des zones humides endommagées
- La réalisation d'inventaires pour améliorer la connaissance.

Les orientations et dispositions du SDAGE 2009-2015 relatives à la préservation des zones humides et de la biodiversité sont annexées au présent document.

Le document est actuellement en cours de révision depuis 2012. Le projet de SDAGE 2016-2021 élaboré au cours de l'année 2014 est actuellement soumis à la consultation du public et des assemblées jusqu'au 18 juin 2015.

Au sein du projet actuellement en consultation la préservation des zones humides apparait également comme l'un des objectifs fondamentaux. Le projet met en avant l'obligation de compatibilité des documents d'urbanisme avec les SAGE et SDAGE recouvrant les territoires. Il stipule que l'inventaire des zones humides doit être une étape inscrite au cahier des charges lors de la révision des documents d'Urbanisme.

Au niveau local

➔ Le SAGE Sarthe aval

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Sarthe aval s'inscrit dans la ligne directe du SDAGE Loire-Bretagne. Le SAGE Sarthe aval est actuellement en cours d'élaboration.

➔ Le SAGE du bassin de l'Huisne

Le SDAGE Loire-Bretagne de 1996 a identifié 4 enjeux majeurs pour le bassin versant de l'Huisne :

- L'amélioration de la qualité des eaux de surface
- L'amélioration des ressources en eau potabilisable
- La lutte contre l'eutrophisation
- La protection et la réhabilitation des écosystèmes aquatiques

La Commission Locale de l'Eau (CLE), lors de sa séance plénière du 8 juin 2000, décide de rajouter un 5^{ème} enjeu majeur :

- La lutte contre les inondations

Ces enjeux ont guidé les grandes lignes du SAGE, pour la définition des objectifs et l'identification des moyens nécessaires à leur atteinte. La CLE a été constituée en juillet 1999 et l'état des lieux a été validé en juin 2003. Le SAGE du bassin de l'Huisne a été approuvé par arrêté inter préfectoral le 14 octobre 2009. Cette étape marque le début de la phase de mise en œuvre du SAGE. Celle-ci se déroulera pendant 6 ans, jusqu'en 2015, date à laquelle le SAGE devra être révisé. Le 4 novembre 2010, la CLE du bassin versant de l'Huisne a adopté son programme d'amélioration continue du SAGE. Cette amélioration continue est l'occasion de prendre en compte les évolutions du SDAGE Loire-Bretagne révisé et approuvé le 18 novembre 2009. Les éléments d'amélioration du SAGE sont les suivants :

- Restaurer la qualité physique
- Préserver les zones humides et la biodiversité
- Réduire l'utilisation des pesticides
- Réduire le risque d'inondation par les cours d'eau
- Préserver les têtes de bassin versant

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

➔ Les documents d'urbanisme

En plus de la loi DTR, les documents d'urbanisme tels que les Schémas de Cohérence territoriale (SCoT) et les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) doivent aussi intégrer les enjeux soulevés par le Grenelle de l'Environnement et sa traduction législative :

- La loi du 3 août 2009 de « programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement » (loi Grenelle I). Elle propose, à travers 57 articles, des mesures touchant les secteurs de l'énergie et du bâtiment, des transports, de la biodiversité et des milieux naturels, de la gouvernance et enfin des risques pour l'environnement et la santé.
- La loi du 12 juillet 2010 portant « engagement national pour l'environnement » (loi Grenelle II). Elle correspond à la mise en application d'une partie des engagements du Grenelle de l'Environnement. Les 248 articles qui la composent se déclinent en six titres : bâtiments et urbanisme, transports, énergie, biodiversité, risques, santé, déchets et gouvernance.

Le titre 4 de la loi Grenelle II relatif à la préservation de la biodiversité vise notamment à élaborer une trame verte et une trame bleue et à protéger les zones humides. La trame verte et bleue entend enrayer la perte de biodiversité en préservant et en remettant en bon état des réseaux de milieux naturels permettant aux espèces de circuler et d'interagir. La trame verte concerne les milieux naturels et semi-naturels terrestres (bois, forêts, haies, etc.) et la trame bleue les milieux aquatiques et humides (cours d'eau, zones humides, etc.).

Les SCoT et PLU doivent décliner localement la trame verte et bleue mise en place au niveau régional (schéma régional de cohérence écologique) en définissant les règles de préservation ou de restauration des continuités ou corridors écologiques.

III – Réalisation de l'inventaire

I- Méthodologie d'inventaire des zones humides

La méthode d'identification des zones humides s'appuie sur deux critères fiables persistants au-delà des périodes d'engorgement des terrains qui sont la présence d'espèces végétales indicatrices de zones humides (espèces hygrophiles) et/ou la présence de sols hydromorphes (sols présentant des marques physiques d'une saturation régulière en eau).

La liste des espèces hygrophiles (espèces ayant besoin d'eau pour effectuer tout ou une partie de leur cycle) indicatrices est annexée à l'arrêté du 24 juin 2008 modifié.

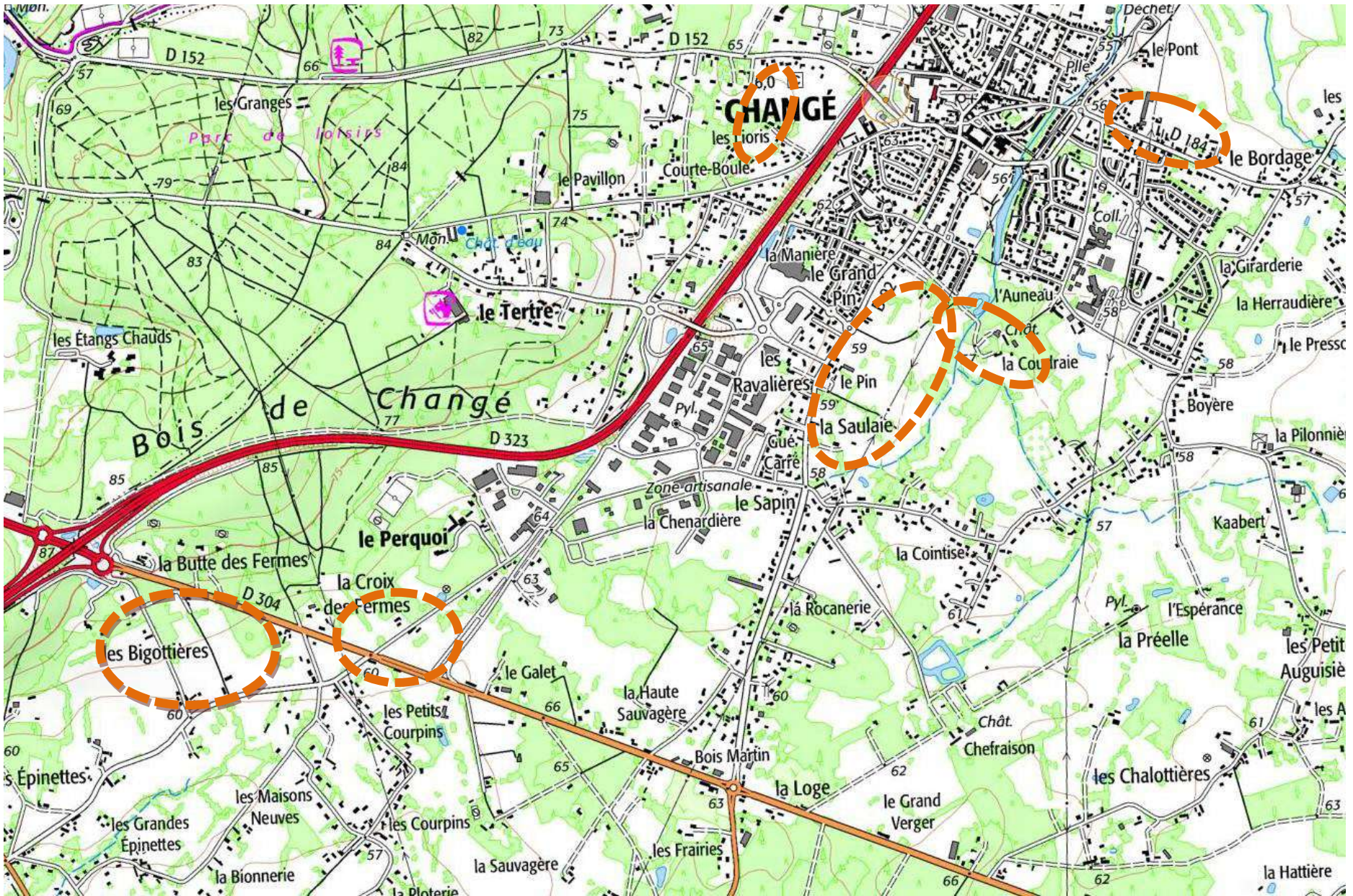
II- Caractérisation des zones AU

Le projet d'élaboration du PLU de Changé a défini plusieurs zones à urbaniser à vocation d'habitat, faisant toutes l'objet ici d'une caractérisation de zones humides :

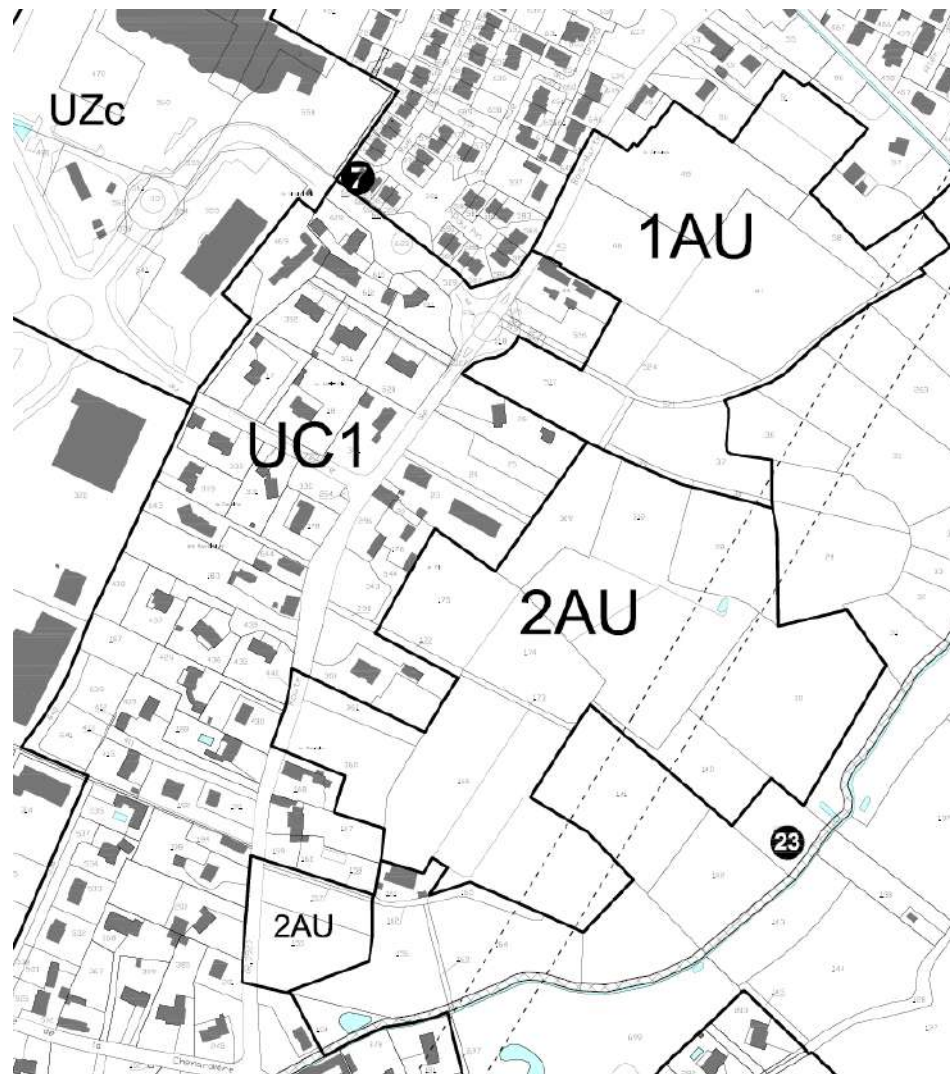
- Zones 1AU et 2AU de La Grouas de 10,36 ha
- Zones 1AUE et 2AU de L'Auneau de 4,33 ha
- Zones 1AU et 2AU de la Route de Parigné de 4,85 ha
- Zone 2AU de Lioris, de 3,51 ha

Il définit également 2 zones d'urbanisation future destinées à l'accueil d'activités économiques :

- Zone 2AUz des Bigottières de 7,43 ha
- Zone 2AUz du Perquoi de 1,40 ha



2.1 Secteur n°1 : zone 1AU et 2AU de la Grouas



Les terrains de la Grouas, découpés en 3 zones distinctes, sont situés le long de la RD 92, en extension sud du bourg et disposent ainsi des infrastructures et services nécessaires au développement urbain

Ce secteur à dominante naturelle ceinturé par l'habitat a la particularité de se localiser à proximité du secteur de confluence de ruisseaux temporaires qui forment ensuite le Ruisseau de Gué-Carré, cours d'eau qui délimite le site et traverse ensuite le bourg de la commune. Une nappe sub-affleurante est également présente à proximité du site ce qui présage déjà du caractère humide d'une grande partie de la zone.

Sur ce secteur et aux alentours la DREAL avait prélocalisé des zones humides qui ont été complétées par les élus lors de l'inventaire participatif. Ces zones sont classées et protégées au sein du zonage et du règlement du projet de PLU.



Concernant la démarche, deux types d'investigations ont été menés sur le terrain :

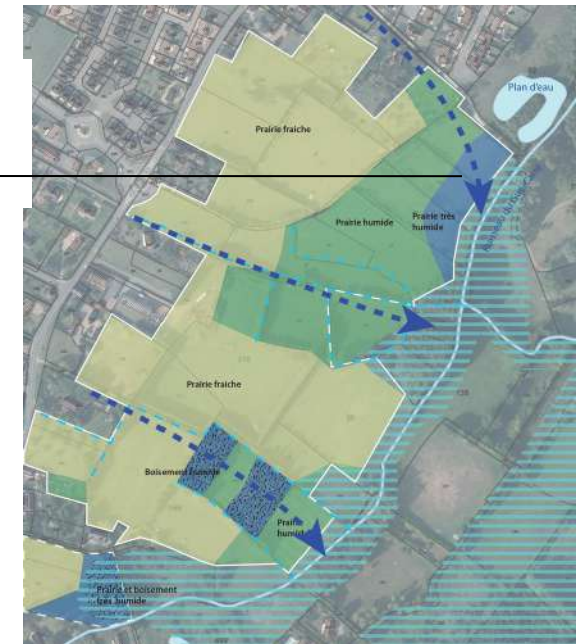
- Une première investigation flore a été réalisée entre Mai et Juin 2015
- La réalisation de forages pédologiques en Mai, Juin et Août 2015.

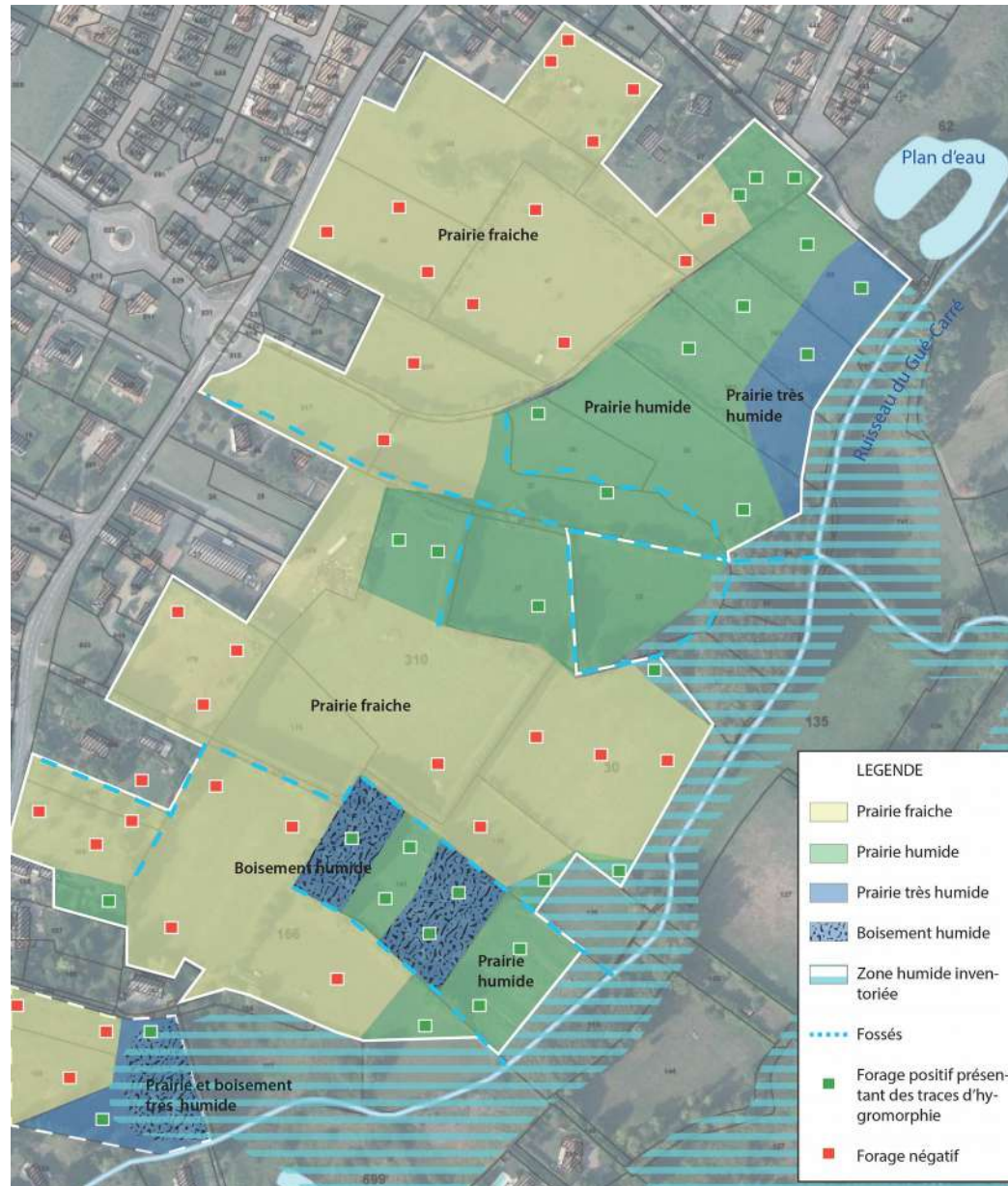
Concernant la flore et les milieux, **les parties les plus humides** du site ont pu être répertoriées. **Il s'agit d'espaces disposant de nombreux fossés ou d'espaces de prairie et de boisements identifiés en bleu sur la carte.**

Les secteurs 1, 2, 3 et 4 apparaissent ainsi comme des zones humides particulièrement importantes (dites fonctionnelles) puisqu'en **lien direct avec le ruisseau de Gué-Carré.**

Sur ces secteurs, de **nombreuses plantes indicatrices** de zone humide **ont pu être identifiées**. De la même manière, les investigations pédologiques sur ces secteurs, nous ont permis de conforter les résultats.

Sens d'écoulement et fonctionnement de la zone humide





SECTEUR 1

L'une des parties les plus humides du site se situe au Nord à proximité directe du ruisseau de Gué-Carré et du plan d'eau de la Coudraie. **Il s'agit du secteur 1.**

Sur ce secteur, **qualifié de prairie très humide**, le sol apparaît particulièrement humide et l'eau affleure la surface. La flore inventoriée est une flore caractéristique de zone humide :

- Iris jaune des marais
- Renoncule rampante
- Grande Consoude
- Cirse des marais
- Menthe aquatique
- Cœnanthe safranée
- Aulne glutineux

Visuel du secteur 1 :



Il s'agit sur ce secteur d'une prairie humide fonctionnant en lien avec le ruisseau du Gué-Carré.

Investigations pédologiques :



Autour de ce secteur une dizaine de carottages ont été réalisés.

Au sein du secteur répertorié en tant que prairie très humide l'eau est déjà présente à la surface du sol.

Les carottages effectués au Nord du site ont permis de révéler que la prairie y est également humide.

Le sol présente une terre humide et compacte. Il s'agit le plus souvent d'un sol sableux sur argile. Les carottages présentent des traces nettes d'hydromorphie (tâche de rouilles à +5%) dès 20/30/40 cm avec une décoloration progressive du sol suivant les secteurs et en allant en profondeur (80 à 120 cm).

Les stations végétales (bien que moins représentatives) sont également révélatrices de zone humide puisqu'on note la présence de la Renoncule rampante, de la Cirse des marais, de la Menthe aquatique. Le secteur est également envahi de ronce sur certains endroits.



SECTEUR 2

Le secteur 2, quant à lui, est qualifié de boisement humide, il s'agit de deux secteurs de peupleraie. La végétation y est particulièrement dense et les graminées apparaissent particulièrement hautes. Au sein des prairies humides en pourtour, les essences recensées sont la Cirse des marais, la Molinie bleue, la Baldingère faux-roseaux. Aux abords des fossés, saules, roseaux et massettes sont également présents.

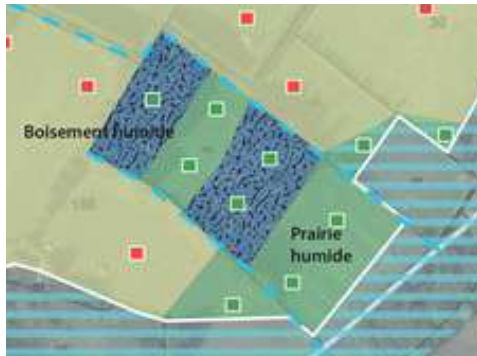
Visuel du secteur 2 :





De la même manière le secteur 2, de par son relief et l'existence de larges fossés, fonctionne avec le ruisseau de Gué-Carré.

Investigations pédologiques :



Autour de ce secteur une dizaine de carottages ont été réalisés.

Au sein des secteurs répertoriés en tant que boisements humides et prairies humides, les carottages présentent sensiblement les mêmes caractéristiques.

Une terre très « rouge » très sombre sur les premiers 25cm. Au toucher cette terre est assez compacte sans être collante. Un

changement net de coloration est perceptible dès 40cm avec des traces de rouille et une augmentation de la compacité de la terre. On trouve également des concrétions et la présence de nodule ferro-manganiques³ (tâches noires) dès 50cm. La décoloration se prolonge ensuite sur 100 à

³ concrétions de roche formées de couches concentriques d'hydroxides de fer et de manganèse

120 cm pour finir sur des teintes jaunâtres. Il s'agit d'une morphologie de sol correspondant à un type Vc



15% avant 25 cm (tâche de rouille)



40% entre 40 et 50 cm avec des nodules



100% à 70 cm – décoloration nette

SECTEUR 3

Le secteur 3 se situe plus au sud à proximité d'un lieu-dit appelé la « Saulaie ». Sur ce secteur la terre est particulièrement humide, la végétation est dense et les fossés sont recouverts par les saules. La végétation observée est la Cirse des marais et la Grande consoude.

Visuel du secteur 3 :



Investigations pédologiques :



Sur ce secteur les investigations pédologiques sont particulièrement parlantes.

Sur les deux tarières la matière organique est très présente sur les 20 premiers cm. La terre est humide, compacte et extrêmement collante.

La pointe de la tarière montre déjà une terre grise ponctuée de tâche de rouille. Ces caractéristiques pédologiques se prolonge ensuite à plus de 80cm avec une humidité de la terre toujours plus palpable.



Matière organique en surface



80% d'humidité dès 25 cm



100% d'humidité dès 50 cm (décoloration nette + rouille)



SECTEUR 4

Le secteur 4 est davantage un secteur de fossés. L'eau y est présente globalement tout au long de l'année. La végétation prédominante est représentée par les saules, les massettes, les roseaux et autres plantes aquatiques.

Visuel du secteur 4 :





Ce secteur a fait l'objet de moins d'investigations pédologiques pour des raisons d'accessibilité. En effet, comme le montre les photos les fossés sont profond et la végétation aquatique particulièrement haute.

Sur ce secteur les carottages positifs effectués aux abords des fossés présentent une terre foncée avec présence de trace d'hydromorphie dès 20 cm (tâche de rouilles à 30%). Cette terre est compacte et humide sans coller. L'éclaircissement de la terre va crescendo sans pour autant être très clair (grise), ni trop compacte. On note l'absence de traces de rouilles à partir de 60cm et jusqu'à 120cm.



Conclusion :

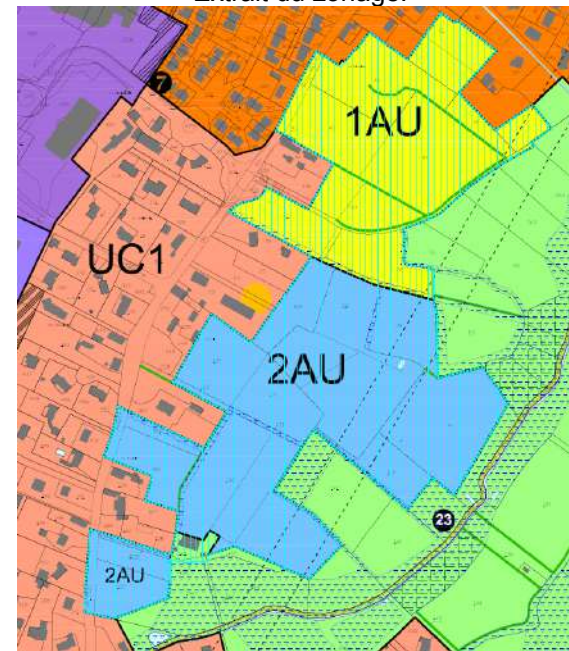
Les carottages et les investigations sur **le secteur des Grouas** ont permis de faire **l'état des lieux précis de la localisation et du fonctionnement des espaces humides de ce secteur.**

Cette étude met également en avant la **présence de sols sains dans les prairies dites « fraîches »** au sein desquelles les différents carottages ont été strictement négatifs. La terre y est sèche, meuble et volatile, et ne présente aucune trace d'hydromorphie significative.

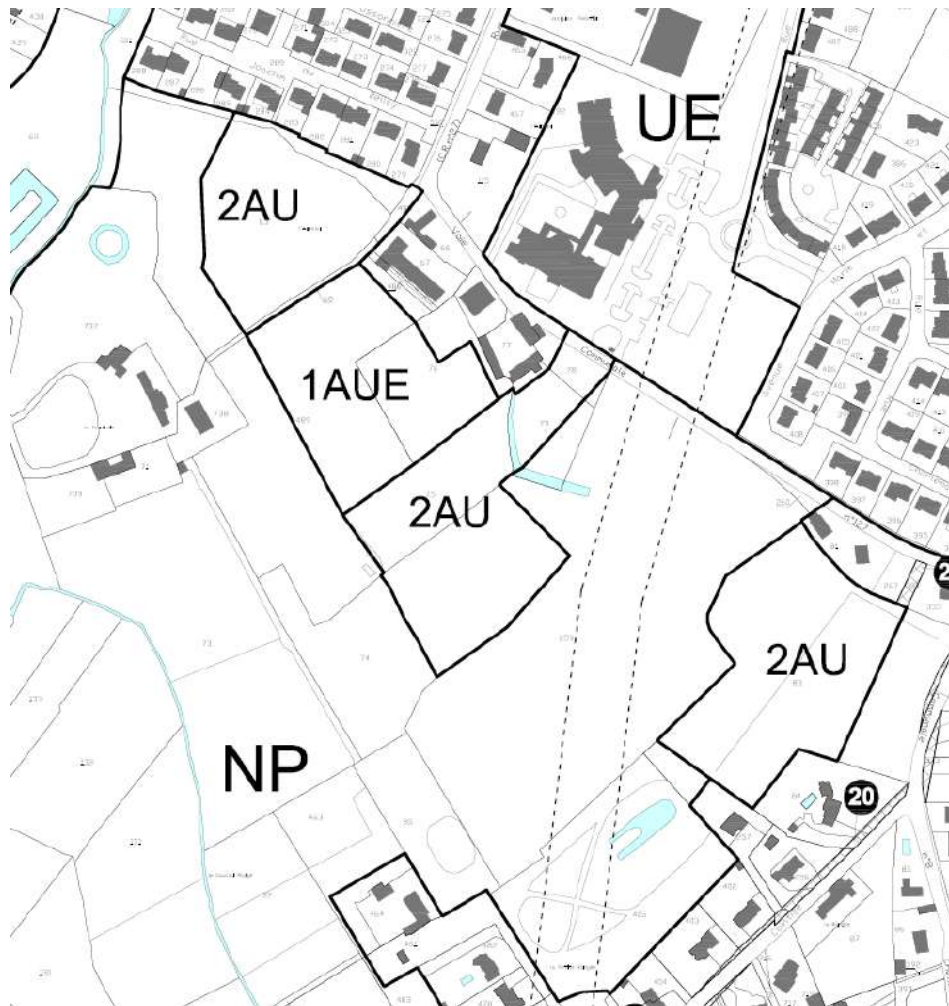
Aussi dans un objectif de protection de cette zone humide, de son fonctionnement et du fonctionnement du ruisseau de Gué-Carré, **le découpage des zones AU du secteur des Grouas se calque, au PLU, sur la délimitation des zones de prairie fraîche.**

La zone humide est ensuite classée en zone Np et protégée, dans le cas de secteurs fonctionnels, par un à-plat spécifique.

Extrait du zonage:



2.2 Secteur n°2 : zone 2AU et 1AUe de l'Auneau



Le site de l'Auneau, découpé en 4 zones, se situe au sud-est du bourg, face aux équipements scolaires et sportifs de l'Auneau, et dispose ainsi des infrastructures et services nécessaires au développement urbain

Ce secteur à dominante naturelle dispose de caractéristiques de localisation proche du secteur des Grouas puisqu'il se situe également en amont d'un ruisseau temporaire qui se jette dans le ruisseau de Gué Carré, en face du site des Grouas.

De la même manière, la nappe sub-affleurante est présente à proximité du site ce qui présage du caractère humide d'une partie de la zone.

Sur ce secteur et aux alentours la DREAL avait prélocalisé des zones humides qui ont été complétées par les élus lors de l'inventaire participatif. Ces zones sont classées et protégées au sein du zonage et du règlement du projet de PLU.



De la même manière que pour le secteur Grouas, deux types d'investigations ont été menés sur le terrain :

- Une première investigation flore a été réalisée entre Mai et Juin 2015
- La réalisation de forages pédologiques en Mai, Juin et Août 2015.

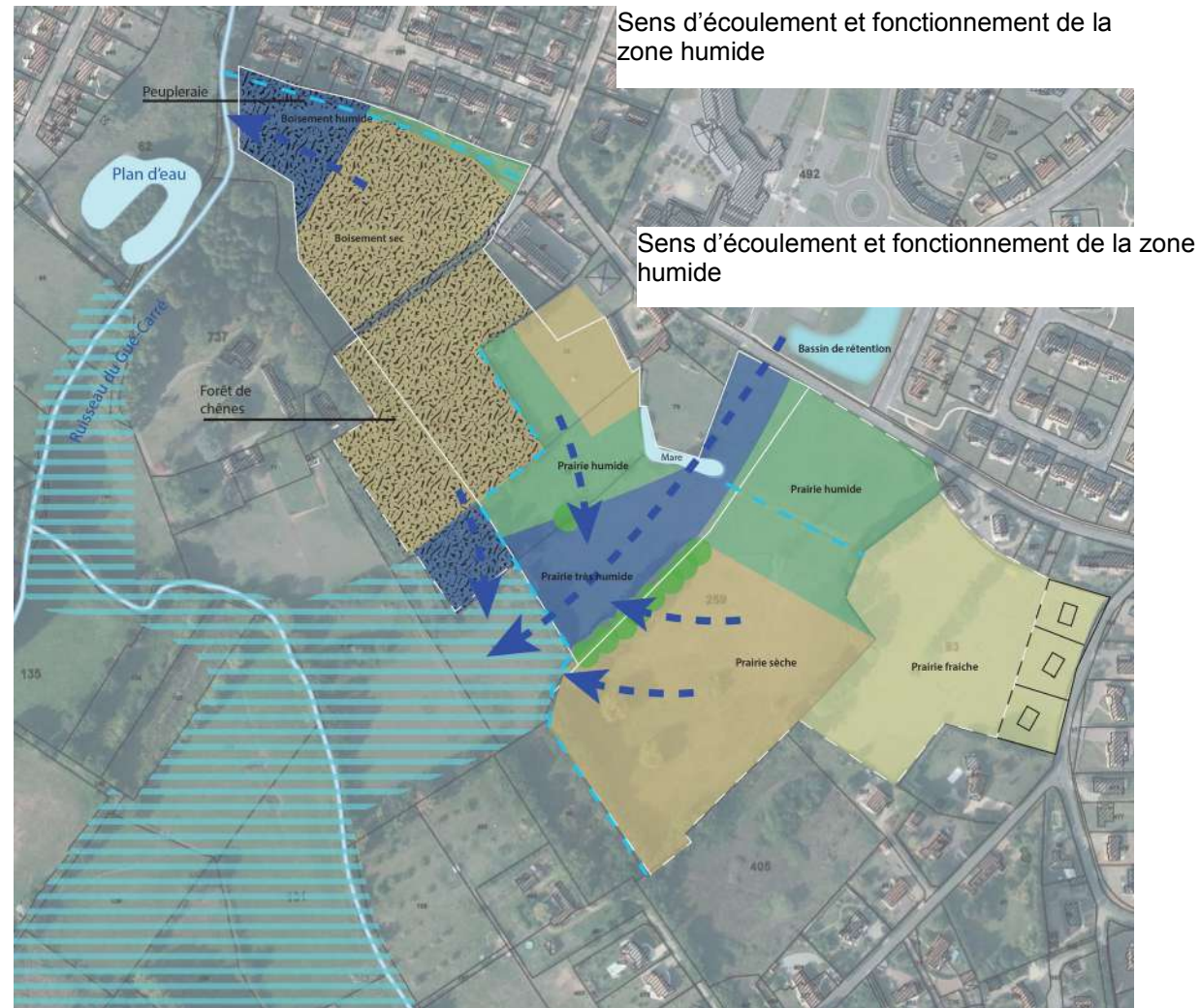
Concernant la flore et les milieux, les parties les plus humides du site ont pu être répertoriées. Il s'agit d'espaces disposant de nombreux fossés ou d'espaces de prairie et de boisements identifiés en bleu sur la carte.

Les secteurs 1 et 2 apparaissent ainsi comme des zones humides particulièrement importantes (dites fonctionnelles) sur ce secteur puisqu'en **lien direct avec un secteur humide inventorié par les élus, et un ruisseau temporaire se jetant ensuite dans le ruisseau de Gué-Carré.**

Sur ces secteurs, de nombreuses plantes indicatrices de zone humide ont pu être identifiées. De la même manière, les investigations pédologiques, nous ont permis de définir les sens d'écoulement des eaux et le fonctionnement général de la zone humide.

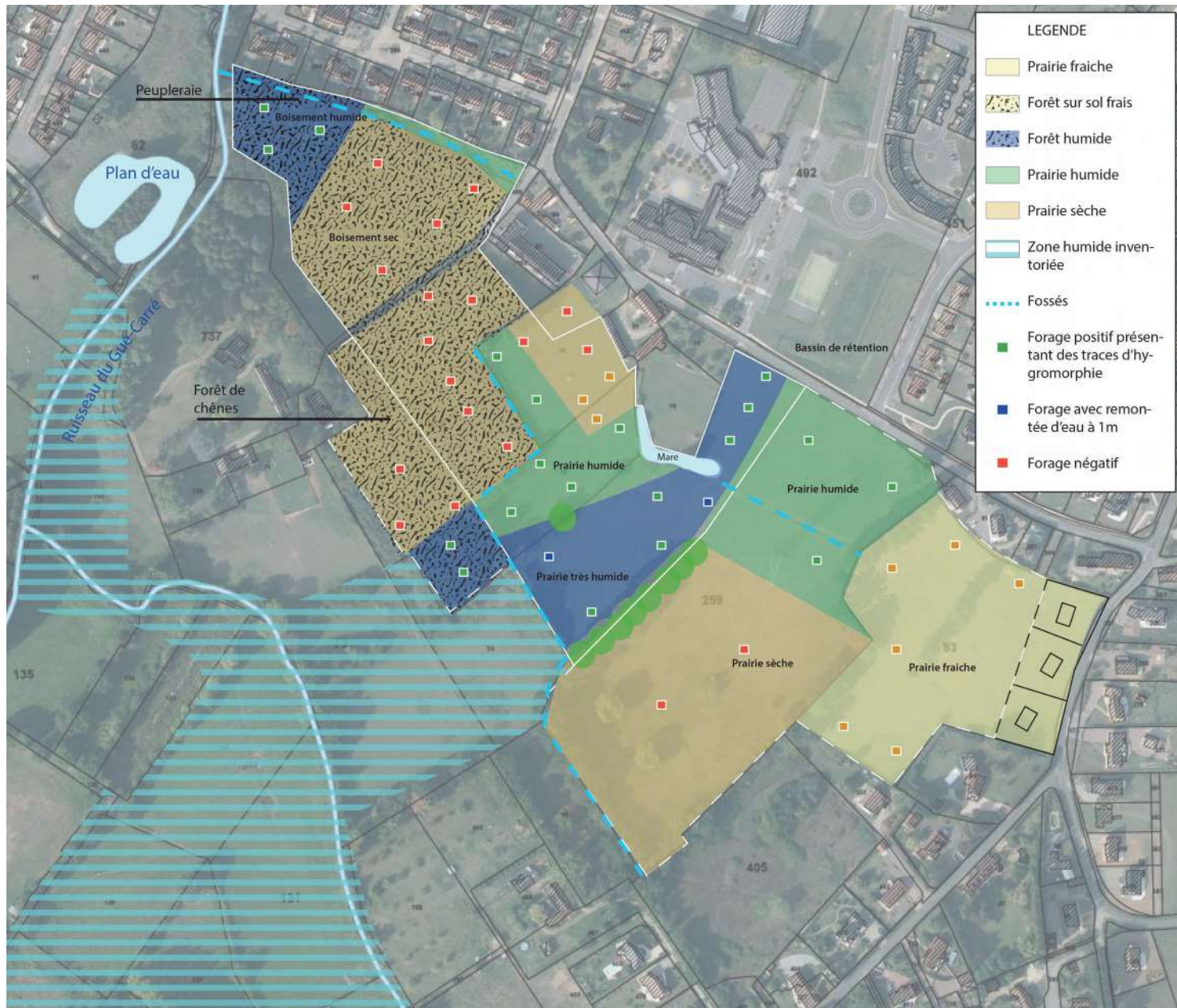
L'ensemble du secteur est également composé de prairies fraîches et sèches au Sud-Est et d'une chênaie particulièrement dense au Nord. Sur ces différents terrains les investigations pédologiques ont révélé un sol globalement sain.

La prairie fraîche dispose d'un sol meuble et humide présentant des tâches d'hydromorphie après 50/60cm. Tandis que la prairie sèche dispose d'un sol sableux extrêmement sec puisque même au bout de 60 cm la terre est sèche et s'envole de la tarière.



Sens d'écoulement et fonctionnement de la zone humide

Sens d'écoulement et fonctionnement de la zone humide



SECTEUR**1**

Le secteur se caractérise par la présence d'une mare de taille relativement importante.

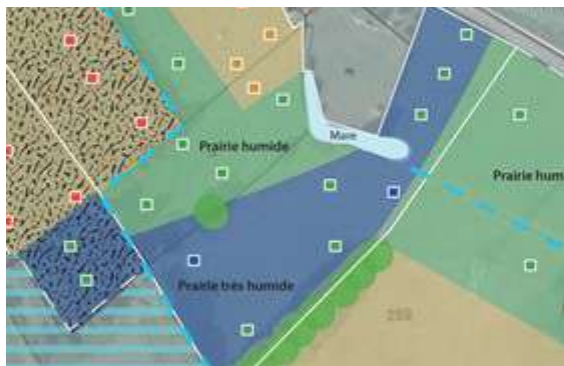
Autour de cette mare plusieurs plantes indicatrices de zones humides ont pu être identifiées telles que l'Aulne glutineux, le saule, le Jonc, les Nénuphars, la Menthe aquatique. La faune sur ce secteur était également particulièrement intéressante puisqu'on a pu observer divers batraciens (grenouilles vertes) et insectes (libellules et agrions).

La mare est accompagnée sur toute la partie Sud d'une prairie très humide présentant une végétation dense et caractéristique :

- Molinie bleue
- Baldingère faux-roseau
- Menthe (avec très forte odeur)
- Renoncule rampante
- Stellaire des marais

Visuel du secteur 1 :

Investigations pédologiques :



Sur ce secteur une quinzaine de forages ont été réalisés afin de visualiser plus précisément le fonctionnement de la zone.

Au sein du secteur distingué en bleu sur la carte, on estime la présence d'une nappe

libre a engorgement permanent circulant lentement dans le sol (présence d'argile) et très proche de la surface.

Si la plupart des carottages sont positifs et montrent des sols types Vb et Vc (carrés verts sur la carte) avec des traits rédoxiques débutant à moins de 25cm de la surface et se prolongeant et s'intensifiant en profondeur. Les deux carottages, apparaissant en bleu sur la carte, montrent davantage les caractéristiques d'un sol classé Vd ou VIc avec présence à moins d'1m d'un horizon réductique.

Carottage Vb et Vc en prairie humide :



80% d'humidité entre 20 et 40 cm



100% d'humidité à partir de 60cm avec nette décoloration de la terre vers le gris.



Décoloration qui s'intensifie jusqu'à 120cm

Carottage type Vd ou Vlc:



80% d'humidité dès 20 cm



100% d'humidité dès 50 cm



Horizon réductique entre 60 et 100cm (très argileux)



Autre carottage saturé d'eau dès 80 cm (sol sableux)

SECTEUR 2

Au nord du site, le secteur 2 est un boisement humide de peuplier, de saule et de noisetiers situé à proximité d'un large fossé en relation directe avec le passage du cours d'eau du Gué-carré.

Au pied des arbres, on note la présence de quelques plantes significatives telles que le Sureau et la Grande Consoude.

Visuel du secteur 2 :



Investigations pédologiques :



Au regard de la situation, de la végétation et du relief du site, peu de carottages ont été réalisés sur ce secteur.

La pente du terrain est orientée vers le cours d'eau de Gué-Carré ce qui présage déjà de l'humidité de ce secteur qui absorbe ainsi les eaux de ruissellement des terrains situés en amont (boisements secs). Sur ce secteur, les carottages verts présentent les caractéristiques de sols Vc.

Carottage Vc en boisement humide :

40% d'humidité entre 20 et 40 cm (tâche ocre nombreuses)



80% d'humidité à 60cm (décoloration marquée)



100% d'humidité à 80 cm (décoloration vers le gris)

Conclusion :

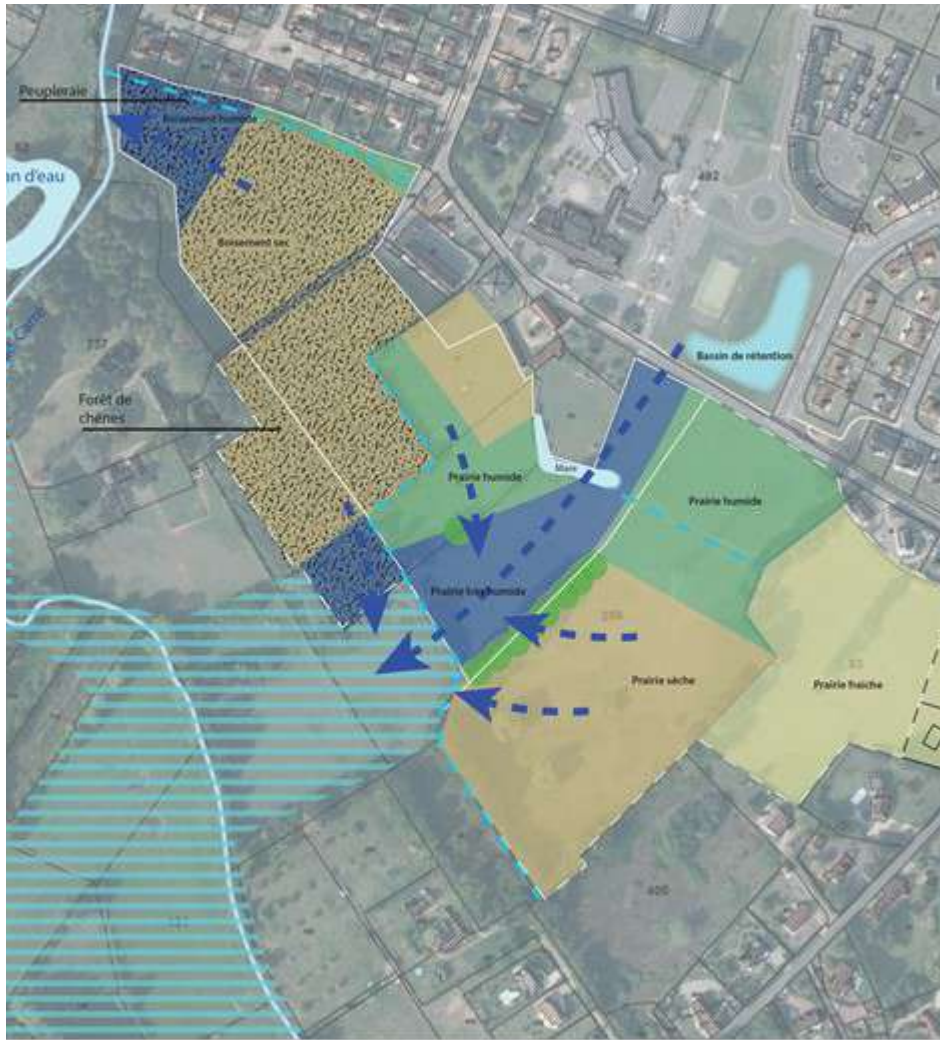
Les carottages et les investigations sur le secteur de l'Auneau ont permis de faire l'état des lieux précis de la localisation et du fonctionnement des espaces humides existants.

Cette étude met également en avant la présence de sols sains dans les prairies dites « fraîches » et « sèches » au sein desquelles les différents carottages ont été strictement négatifs.

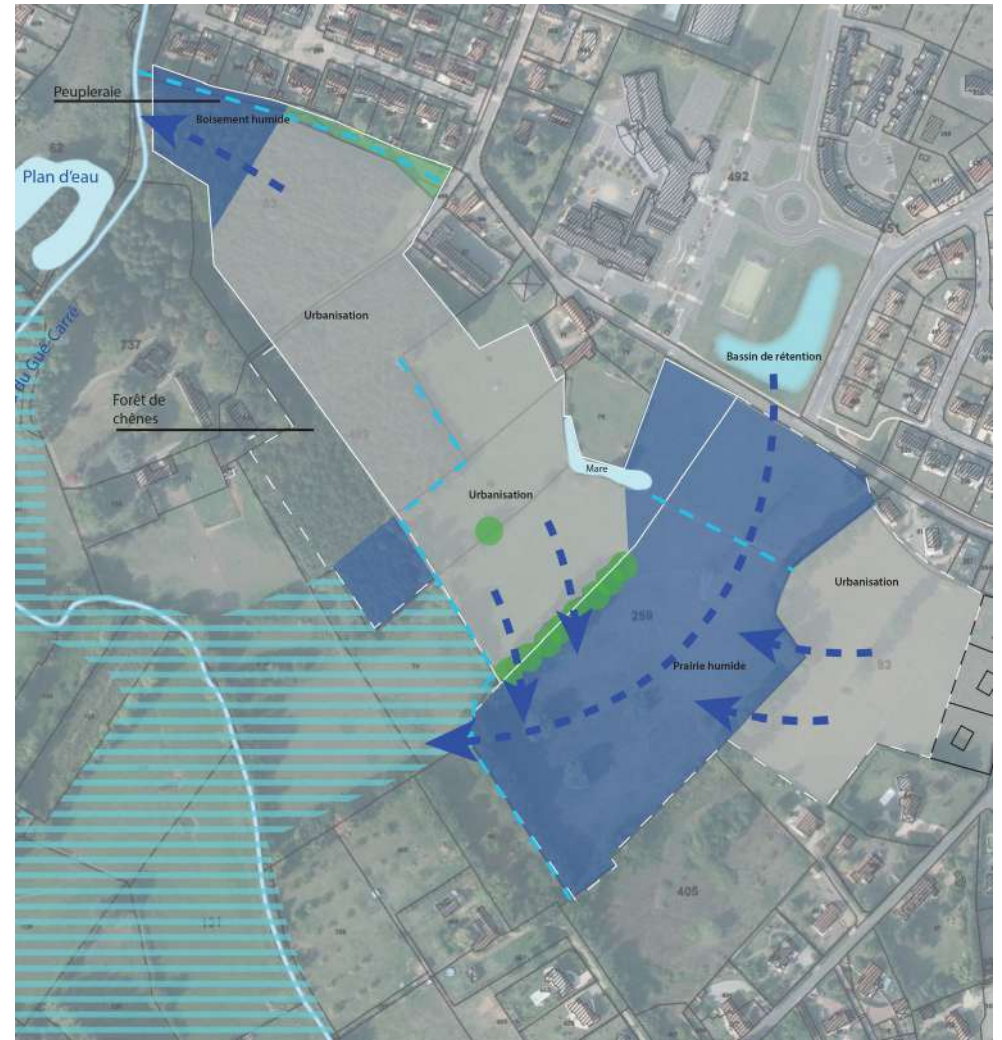
Le secteur 1 du fait de sa topographie, fonctionne comme une cuvette qui mène les eaux en souterrain vers le ruisseau temporaire qui les dirige ensuite vers le ruisseau de Gué-Carré. La topographie et l'imperméabilisation des sols, qui s'est accentué autour de ce secteur sur la commune de Changé, explique probablement la dimension **des prairies humides qui accompagne le nappe active.**

La problématique qui se pose sur ce secteur concerne le fait que les terrains potentiellement aptes à l'urbanisation situés en prairie sèche sont difficiles d'accès, isolés par rapport à l'urbanisation existante et situés sous une ligne haute tension.

Afin de répondre aux besoins de développement du territoire tout en préservant la fonctionnalité de cette zone avec le ruisseau de Gué-Carré, le PLU préconise l'urbanisation d'une partie du secteur 1 et sa stricte compensation sur la parcelle située un peu plus au sud sous la ligne haute tension (cf. Document n°3 OAP).



Fonctionnement actuel de la zone



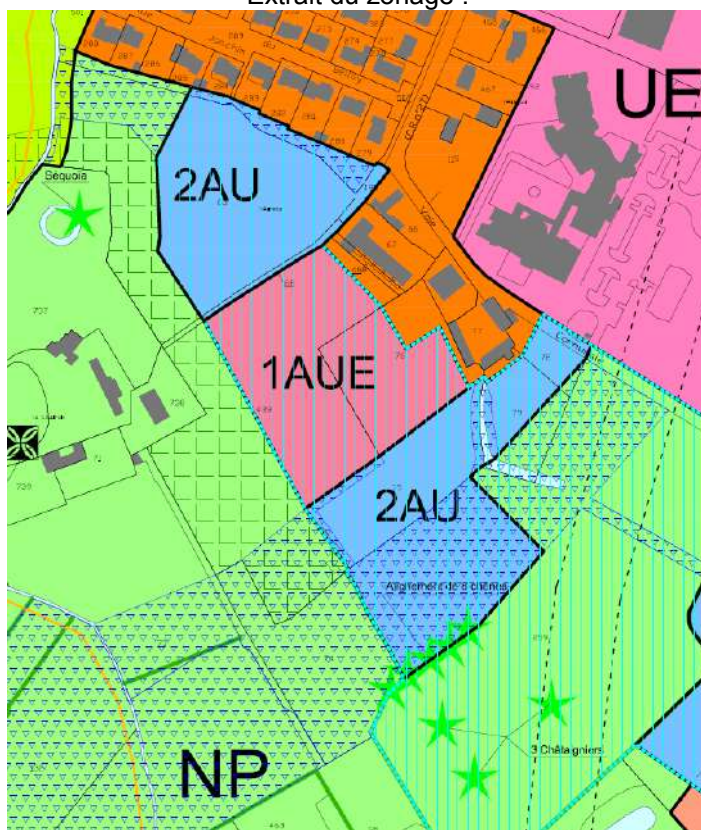
Principe de fonctionnement suggéré par le PLU avec compensation de la zone sur le même

Ce principe de préconisation vise à maintenir le caractère humide du secteur et le bon fonctionnement du ruisseau de Gué-Carré en lien directe avec ces espaces.

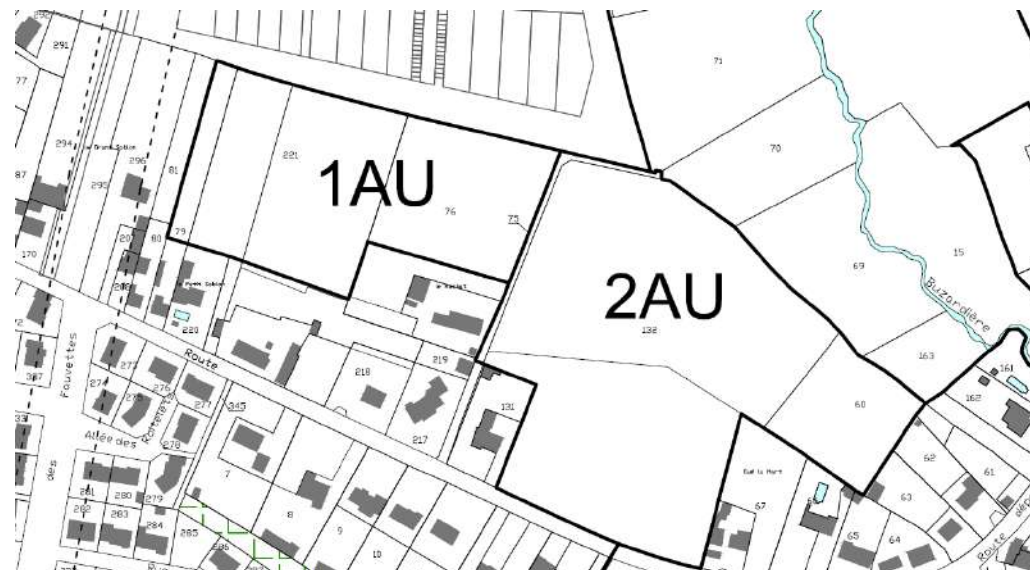
La zone humide répertoriée au Nord du secteur est classée en zone Np et protégée dans le cas de secteurs fonctionnel par un à-plat spécifique.

A l'exception du secteur 1, les zones d'urbanisation futures prennent finalement place au sein des sites ne présentant pas de contrainte majeur en ce qui concerne l'humidité des sols.

Extrait du zonage :



2.3 Secteur n°3 : zone 1AU et 2AU de la Route de Parigné



Ce site, recouvert d'une prairie de fauche, est enclavé entre le lotissement du Pont, le ruisseau de la Buzardière et la route de Parigné l'Évêque. Du fait de sa localisation et de sa topographie plane, **la DREAL n'avait pas prélocalisé de zone humide à proximité du secteur.** Le jour de notre investigation le site venait d'être entièrement fauché. Le critère végétal étant difficilement observable, d'avantages de forages ont été effectués.





Au regard des investigations terrains la grande majorité de ce secteur dispose d'un sol sec et sain, non hydromorphe.

Sur toute sa partie Nord-Ouest le terrain a été caractérisé en tant que **prairie sèche**. Les forages qui ont été réalisés sur le site ont mis en évidence un sol particulièrement sec et friable jusqu'à 60cm de profondeur. Aucune trace d'humidité n'a été observée.



Les forages réalisés plus au centre indiquent **un sol plus frais** au sein duquel l'humidité est palpable sans qu'il y ait de trace significative d'hydromorphie avant 60 cm. Au sein de cette **prairie fraîche**, les forages sont cependant positifs avec des traces d'hydromorphie à 40/50 cm autour d'un fossé présent sur le site.



2 secteurs ont enfin été déterminé humides, il s'agit des deux parcelles situées les plus à l'Est du site de projet. Ces espaces sont en liens avec des fossés et son les points les plus bas de la parcelle qui dispose cependant d'un relief très peu marqué.

Le secteur le plus à l'Est est un site en relation avec le ruisseau de Buzardière. Sur le secteur qui venait d'être fauché une forte odeur de menthe était détectable ainsi que la présence de feuilles de renoncules rampante. Les forages ont révélé un sol de type Vb présentant des traces d'hydromorphie très nettes (+5% environs) dès 30cm.



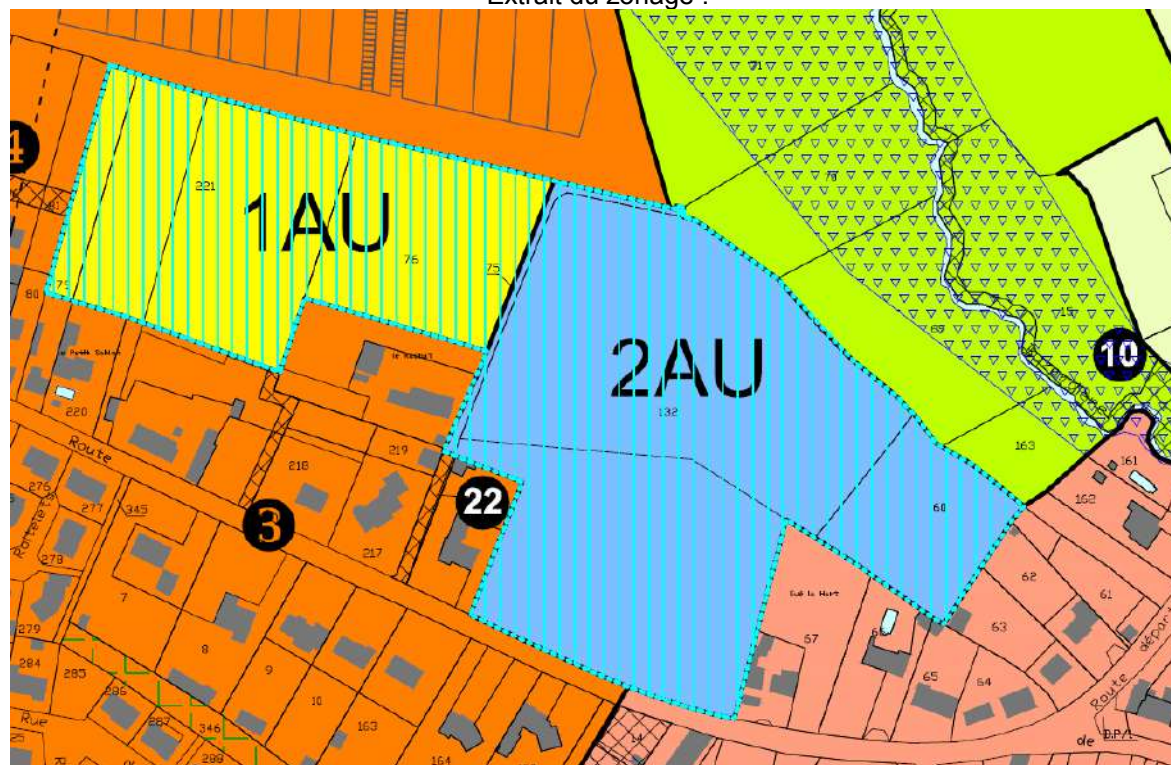
Sur le secteur le plus au sud du site, une station de joncs fauchés a été observée. Les investigations pédologiques ont décelées la présence d'une forte décoloration du sol dès 20 cm sur ce secteur synonyme d'hydromorphie prolongée. Cependant au regard de la localisation et de la topographie du site, l'humidité de ce terrain est difficile à mettre en lien avec d'autres secteurs humides. Il faudra vérifier qu'il ne s'agit pas ici d'anciens secteurs irrigués.



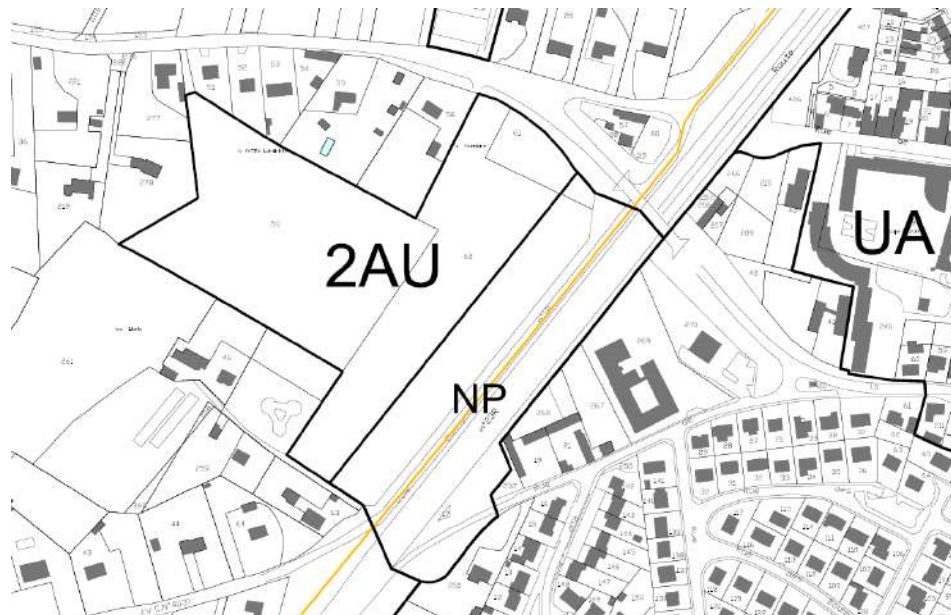
Conclusion :

Les forages ont été globalement réalisés sur l'ensemble du terrain, on peut donc établir que le site de la Route de Parigné est couvert par deux secteurs de prairie humide à l'Ouest du site. Il ne s'agit pas de zone humide très importante et pas particulièrement fonctionnelle, elles ne seront donc pas inscrites au zonage. L'OAP réalisée sur ce secteur indique cependant leur présence dans un objectif de prise en compte des caractéristiques des terrains et d'aide à la décision pour la localisation des systèmes de gestion des eaux pluviales.

Extrait du zonage :



2.4 Secteur n°4 : zone 2AU de Lioris



Le secteur de Lioris, situé à proximité directe du bourg (classé UA) et de la départementale, est une parcelle agricole isolée cultivée en partie de maïs et d'une prairie de fauche. Du fait de sa localisation et de sa topographie plane, la DREAL n'avait pas prélocalisé de zones humides à proximité du secteur. Le jour de notre investigation une partie du site avait été entièrement fauché. La flore restait cependant très visible et ne traduisait pas la présence de zone humide (graminées fourragères).



Au regard des investigations terrains, une large partie de ce secteur dispose d'un sol sec et sain, non hydromorphe.



Les forages qui ont été réalisés ont mis en évidence un sol particulièrement sec et friable jusqu'à 60cm de profondeur. Aucune trace d'hydromorphie n'a été observée.

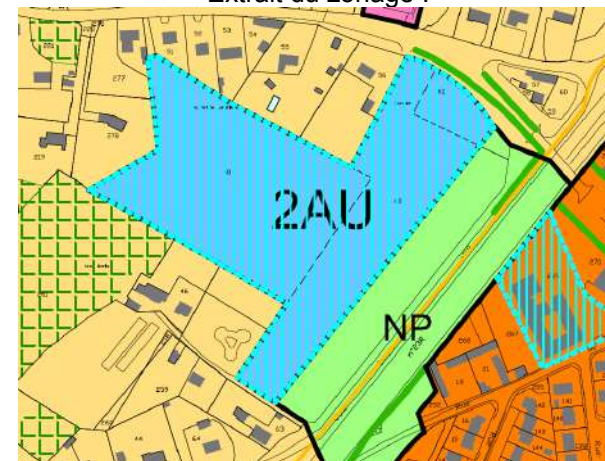
Les investigations n'ont cependant pas été réalisées au sein de la parcelle cultivée pour des raisons d'occupation du sol et de remaniement du terrain.



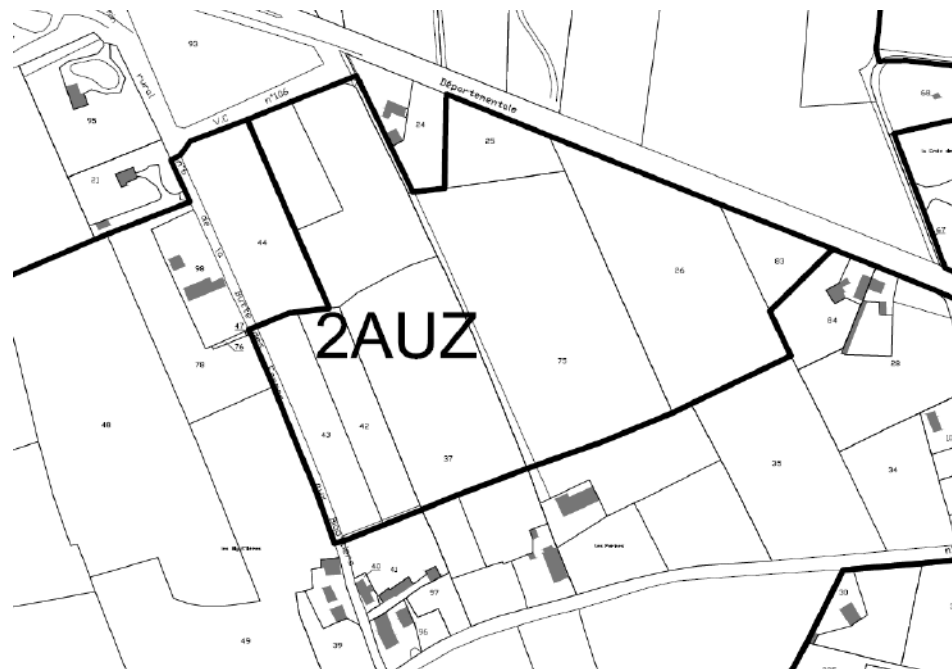
Conclusion :

Les forages ont été globalement réalisés sur l'ensemble du terrain, **on peut donc établir que le site de Lioris présente les caractéristiques d'un sol apte à l'urbanisation.**

Extrait du zonage :



2.4 Secteur n°4 : zone 2AUz des Bigottières



Cette zone est située en partie ouest de la commune, au niveau de l'échangeur entre la RD 304 et la RD 323.

Les terrains sont en partie boisés, notamment aux pourtours de la zone, et en partie en prairies. La topographie de l'ensemble est plane, et située en contrebas du giratoire RD304/RD323.

Certains châtaigniers d'envergures mériteraient de faire l'objet de mesures de protections.

Au regard de sa situation le site de projet semble plutôt sein :

- pas de cours d'eau proche répertorié
- pas de zone humide prélocalisée par la DREAL sur/et à proximité du secteur.



Au global, les investigations terrain ont révélées un site sain où le sol et la végétation apparaissent particulièrement sec.

Une prairie sèche est identifiée sur une large partie du secteur. Elle présente une végétation particulièrement haute et dense. On ne distingue cependant aucune plante indicatrice de zone humide. Les forages pédologiques quant à eux mettent en évidence une terre meuble et sèche, où la présence d'humidité se distingue à 60cm sans pour autant montré de traces d'hydromorphie.



Au nord du site la texture du sol est cependant plus humide. La prairie est plus fraîche. Autour des grands châtaigniers présents sur le secteur **les investigations pédologiques traduisent la présence de sols hydromorphes**. Des traces nettes d'hydromorphie (+5%) sont visibles dès 30/35 cm. Concernant la flore, le caractère humide de la zone est peu visible. Le changement de végétation et de couleur de la prairie est net (plus vert) mais la présence d'espèces indicatrice est faible. On note la présence de renoncule et d'œnanthe safranée.



A l'ouest de la prairie humide, les boisements sont plus denses. Il s'agit d'une châtaigneraie fastigiée. Les châtaigniers sont plantés de part et d'autre d'un espace en cuvette qui forme un léger ruisseau. Sur ce secteur les forages réalisés montrent une décoloration très nette de la terre vers le gris. Ce qui permet d'affirmer que le sol est engorgé sur ce secteur et qu'il s'agit donc **d'un boisement humide. Le sol présente les caractéristiques d'un type Vc.**



Conclusion :

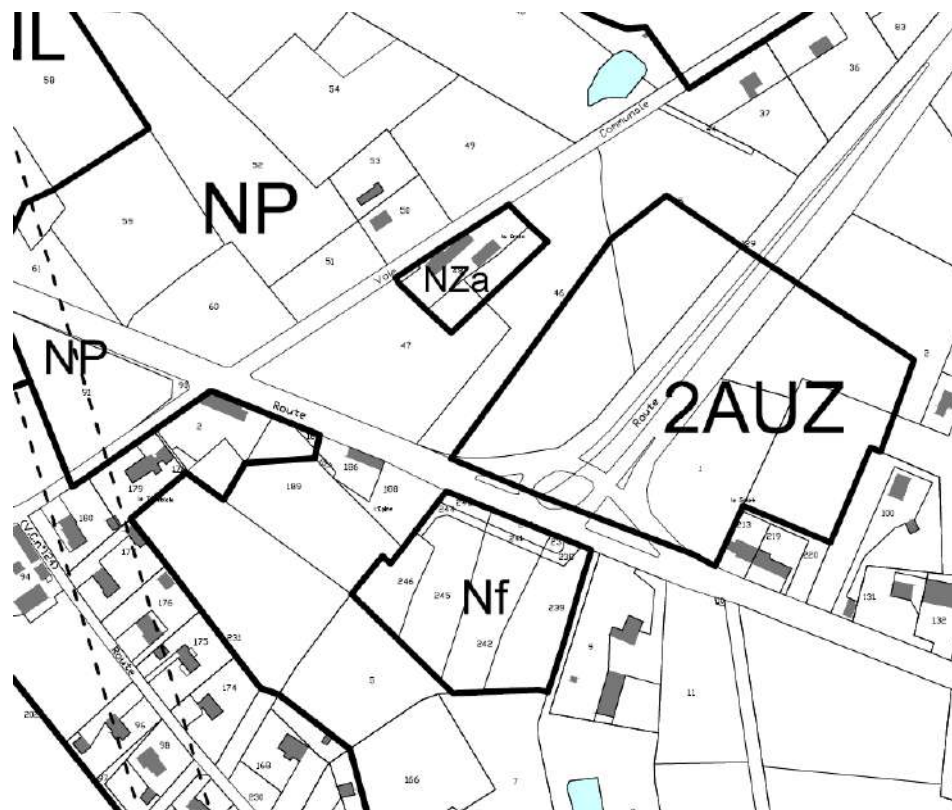
Les forages ont été globalement réalisés sur l'ensemble du terrain, ***on peut donc établir que le site des Bigottières est couvert en partie Nord-Ouest par un secteur de boisement humide fonctionnel accompagné d'une prairie, légèrement humide.***

Il s'agira donc lors du projet d'urbanisation, de préserver ou de compenser ces zones selon les directives en vigueur.



Extrait du zonage

2.5 Secteur n°5 : zone 2AUz du Perquoi



Le site du Perquoi est situé en bordure de la RD304 et est occupé en prairies, dans un environnement à dominante boisée. Le terrain est bordé à l'ouest par le restaurant Le Perquoi. La zone se distribue de part et d'autre de l'ancien tracé de la RD323. Le long de cette voie se situe un terrain d'exercice pour l'apprentissage de la conduite de moto.

Sur ce secteur et aux alentours la DREAL avait inventoriées des zones humides. Si certaines d'entre elles ont été maintenues au sud du secteur, d'autres ont fait l'objet de modification, voire de suppression. Ainsi les parcelles, les plus à l'Est du secteur, ont été retirées car elles ne présentaient pas les caractéristiques botaniques suffisantes.



Dans sa globalité le secteur apparaît en tant que prairie fraîche. Les parcelles situées le plus à l'Est du site, qui ont fait l'objet d'un déclassement lors de l'inventaire participatif, ne présentent pas de flore indicatrice de zone humide.



Sur ce secteur un fossé semble repérable sur photo aérienne, il n'est cependant pas visible sur le terrain, le relief présentant une topographie plutôt plane. Sur les 5 forages effectués, deux forages ont révélés des traces d'humidité à 40/50cm de profondeur. Il ne semble pas s'agir au regard de la flore et des investigations pédologique d'une zone humide « fonctionnelle ».



Un fossé accompagné d'une prairie humide a cependant été répertorié à l'Ouest du site, derrière l'espace dédié à l'apprentissage de la conduite de deux roues.

Ce fossé est directement en relation avec une petite mare située en aval, il s'agit donc ici d'un espace fonctionnel. Au sein de la prairie humide qui accompagne cet espace une végétation caractéristique de zone humide a été repérée :

- renoncule rampante
- menthe aquatique
- prêles des marais



Le reste de la prairie présente des caractéristiques semblables à la prairie fraîche répertorié à l'Est du site. On notera cependant l'existence de stations de grand Lupin bleu probablement lié à une ancienne vocation agricole de ces espaces. Au sud du site des forages se sont avérés positifs pour la présence de traces d'hydromorphie dans le sol entre 40/50cm. Ces résultats doivent être liés à la présence de fossés le long de la D304 et à l'apport d'eau sur ce secteur par les ruissellements. Une flore représentative est visible mais le recouvrement est relativement faible. Il ne s'agit donc pas non plus d'une zone humide fonctionnelle.

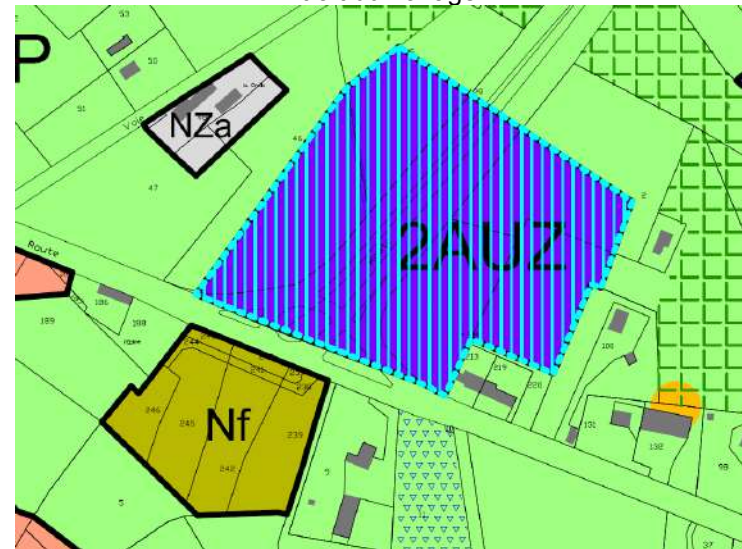


Conclusion :

Les forages ont été globalement réalisés sur l'ensemble du terrain, **on peut donc établir que le site du Perquoi n'est pas couvert par une zone humide fonctionnelle**. Les investigations ont cependant répertorié un **large fossé accompagné d'une prairie humide** sur ces abords.,

Il s'agira donc lors du projet d'urbanisation, de préserver ou de compenser ce secteur selon les directives en vigueur.

Extrait du zonage :



IV - Propositions de gestion

Les zones humides sont de réelles infrastructures naturelles à l'échelle du bassin versant. Elles constituent des zones tampon qui stockent l'eau et contribuent à sa rétention, à son épuration et à sa restitution aux nappes phréatiques et aux cours d'eau. Elles présentent donc des fonctions et des intérêts multiples :

- a. Fonctions biologiques : habitats diversifiés, réservoirs de diversité biologique, flore et faune spécifique, stockage de carbone ;
- b. Fonctions hydrauliques : régulation des débits par l'écrêtement des crues et le stockage de l'eau, soutien d'étiage des cours d'eau ;
- c. Fonctions épuratrices : dénitrification, déphosphatation, rétention des toxiques et des micropolluants, interception des matières en suspension ;
- d. Valeurs économiques : pâturage, fauche, aquaculture ;
- e. Autres valeurs telles que paysagères, sociales, récréatives.

Quelques types de zones humides présentes sur le bassin versant : prairie inondable, prairie humide, fourré alluvial humide, ripisylve, lande humide, tourbière, mare, zone humide artificielle.

Il est difficile de donner une définition précise des zones humides à fort intérêt de conservation dans la mesure où l'enjeu de conservation dépend de plusieurs facteurs :

- f. L'intérêt biologique,
- g. L'intérêt hydraulique,
- h. La surface,
- i. Les connexions que possède la zone humide avec les autres milieux.

Ainsi peuvent être classées en « zones humides à fort intérêt de conservation », celles non déconnectées aux milieux naturels ou semi-naturels et possédant au moins un intérêt hydraulique ou biologique : ce sont les zones humides fonctionnelles.

Les zones humides inventoriées devront être intégrées au Plan Local d'Urbanisme de la commune de Changé. Des mesures de protection peuvent être attribuées aux zones humides au travers même du zonage. Le zonage N (classement en zone naturelle stricte) sera de préférence utilisé pour assurer la protection des zones humides inventoriées.

Si la zone humide ne présente pas d'intérêt particulier et qu'elle est située en zone à fort enjeu agricole, un zonage A (classement en zone agricole) sera plus approprié, à condition de ne pas porter atteinte au milieu.

Le règlement du PLU applicable à ces zones naturelles ou agricoles spécifiques peut en outre comporter des dispositions permettant de maintenir la qualité actuelle de ces milieux.

Afin de protéger les zones humides et leurs fonctionnalités, les opérations d'assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides soumis à autorisation ou à déclaration en application des articles L 214-1 à L 214-6 du Code de l'environnement ne seront donc autorisées que dans les cas suivants :

- l'existence d'enjeux liés à la sécurité : des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports existants,

- la compensation de la disparition d'une surface de zones humides par la création ou la restauration de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et de la biodiversité, à hauteur de 200 % de la surface perdue, et ce sur le périmètre du bassin versant de la Sarthe aval.

Le PLU identifie les zones humides comme des éléments et secteurs à protéger, à mettre en valeur et à requalifier pour des motifs d'ordre écologique et définir les prescriptions de nature à assurer leur protection, en application de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'Urbanisme. Les travaux et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément ou un secteur ainsi identifiés sont soumis à déclaration préalable (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme), laquelle est instruite par les services de l'Etat ou la commune, comme toute demande d'autorisation d'urbanisme.

Pour le maintien des zones humides situées sur des parcelles privées, les collectivités qui le souhaitent, peuvent proposer aux propriétaires de terrains humides désireux de s'engager dans une gestion adaptée, une exonération fiscale de la taxe foncière sur les propriétés non bâties en application de l'article 137 de la loi relative au Développement des Territoires Ruraux (DTR). Cette exonération concerne la partie communale et intercommunale de la taxe.

L'exonération est de 50% pour les terrains situés dans les zones humides définies à l'article L.211-1 du Code de l'Environnement. Elle est portée à 100% lorsque les terrains sont situés dans les zones humides d'intérêt environnemental particulier, sur les sites Natura 2000 ou dans les Parcs Naturels Régionaux (la commune de Changé n'est donc pas concernée).

Le maintien des zones humides situées sur des parcelles privées peut aussi passer par des acquisitions foncières communales.

V - Inventaire participatif

1 - Méthodologie

Pourquoi un inventaire participatif ?

Les SAGE du bassin de la Sarthe recommandent que l'inventaire des zones humides en dehors des zones à urbaniser soit réalisé de manière participative avec la mise en place d'un groupe de travail sur l'ensemble de la commune.

De plus, mettre en place un groupe de travail permet :

- D'avoir une précieuse source d'information qui va enrichir l'inventaire,
- De montrer une volonté de transparence et d'intégration des acteurs locaux à la démarche,
- De sensibiliser les élus et les acteurs locaux qui sont les principaux gestionnaires des zones humides, des haies et des cours d'eau.

Cette démarche participative est aussi un gage d'acceptation et d'appropriation de l'inventaire par la population locale.

Quelle différence entre l'inventaire participatif et l'inventaire scientifique ?

- L'inventaire participatif sera réalisé par le groupe de travail avec l'aide conjointe du chargé d'études. Il concerne l'ensemble de la commune à l'exception du centre bourg et des terrains attenants. L'inventaire participatif n'a pas de valeur scientifique et peut être soumis à un contentieux juridique, sa délimitation étant moins précise.
- L'inventaire scientifique sera réalisé uniquement par le chargé d'études et validé par le groupe de travail. Il comportera une analyse floristique et pédologique plus poussée sur les terrains pressentis pour l'extension de l'urbanisation ou pour des projets d'aménagement. Il répond aux préconisations du guide méthodologique de l'IIBS (Institut Interdépartemental du Bassin de la Sarthe) qui demande des investigations plus fines sur les zones destinées à l'urbanisation future.

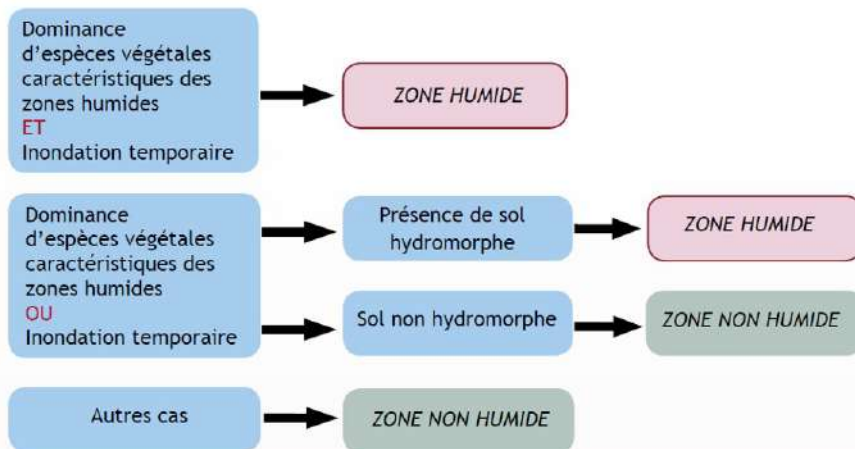
Le rôle du groupe de travail est donc de suivre et valider l'inventaire dans son intégralité, d'identifier et de délimiter les zones humides et de proposer des mesures de protection et de gestion à appliquer à certaines d'entre elles. Le groupe de travail apporte également sa connaissance du territoire communal et peut trancher en cas de doute ou de difficultés sur la caractérisation d'un secteur.

Le déroulement de l'inventaire participatif se fait en plusieurs étapes :

- Réunion 1 : Lancement de l'inventaire (présentation de la démarche, explication du travail à réaliser, remise des outils)
- Inventaire de terrain (relevé des zones humides)
- Réunion 2 : Point sur les premiers résultats des inventaires de terrain (problèmes rencontrés, besoins de précision).
- Réunion 3 : Restitution des éléments inventoriés – Proposition et concertation autour des règles de protection – Validation de la localisation des zones humides et des mesures de protection associées.
- Restitution finale de l'étude sous forme cartographique avec une prélocalisation précisée par les élus du territoire.
- Classement de ces zones au sein du zonage et du règlement du PLU

Pour la réalisation de cet inventaire participatif, plusieurs outils sont mis à la disposition du groupe de travail :

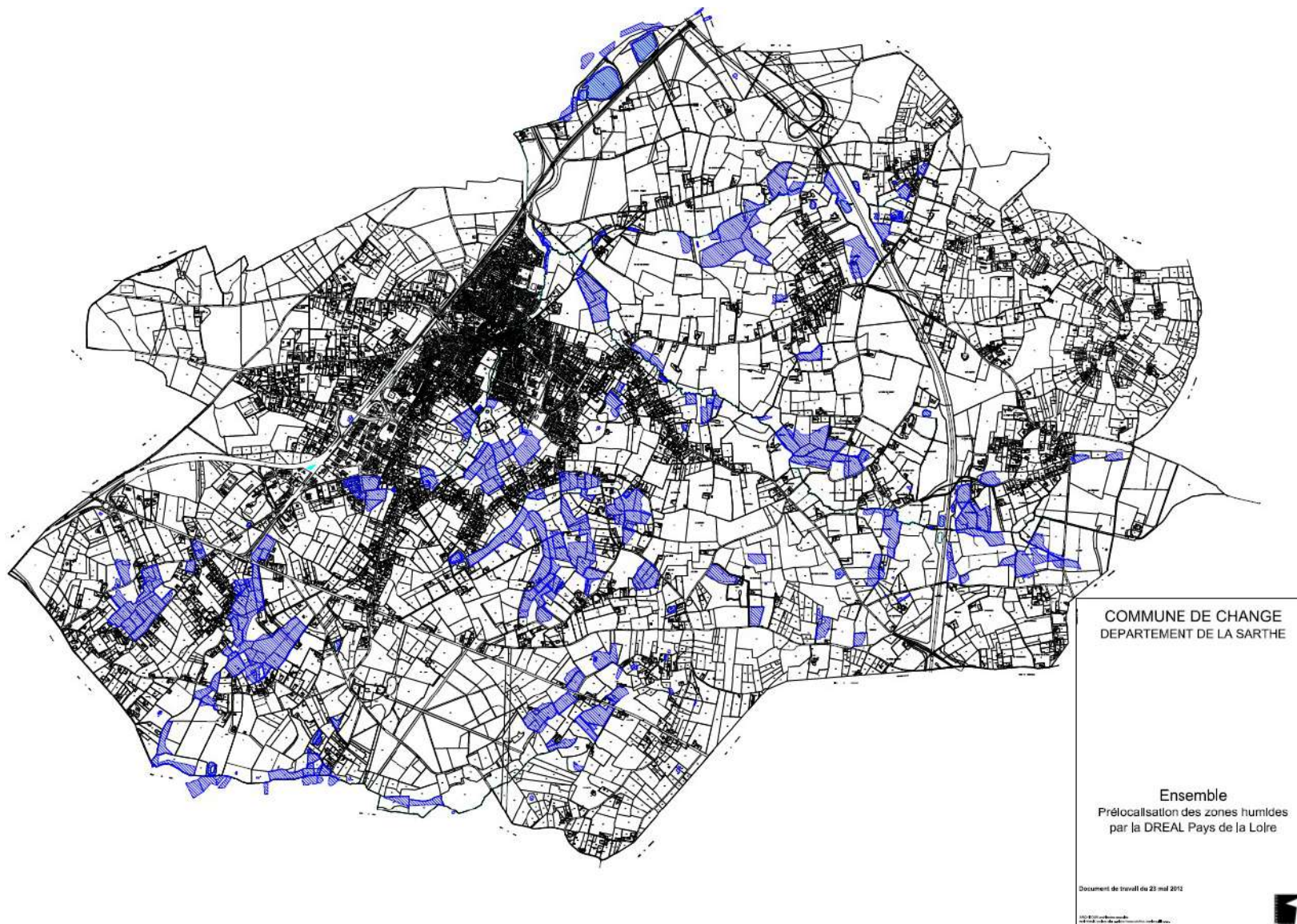
- Des extraits cadastraux de la commune au format A3 avec la prélocalisation des zones humides réalisée par la DREAL des Pays de la Loire,
- Des fiches plastifiées sur la flore indicatrice des milieux humides
- Une clé de détermination des zones humides



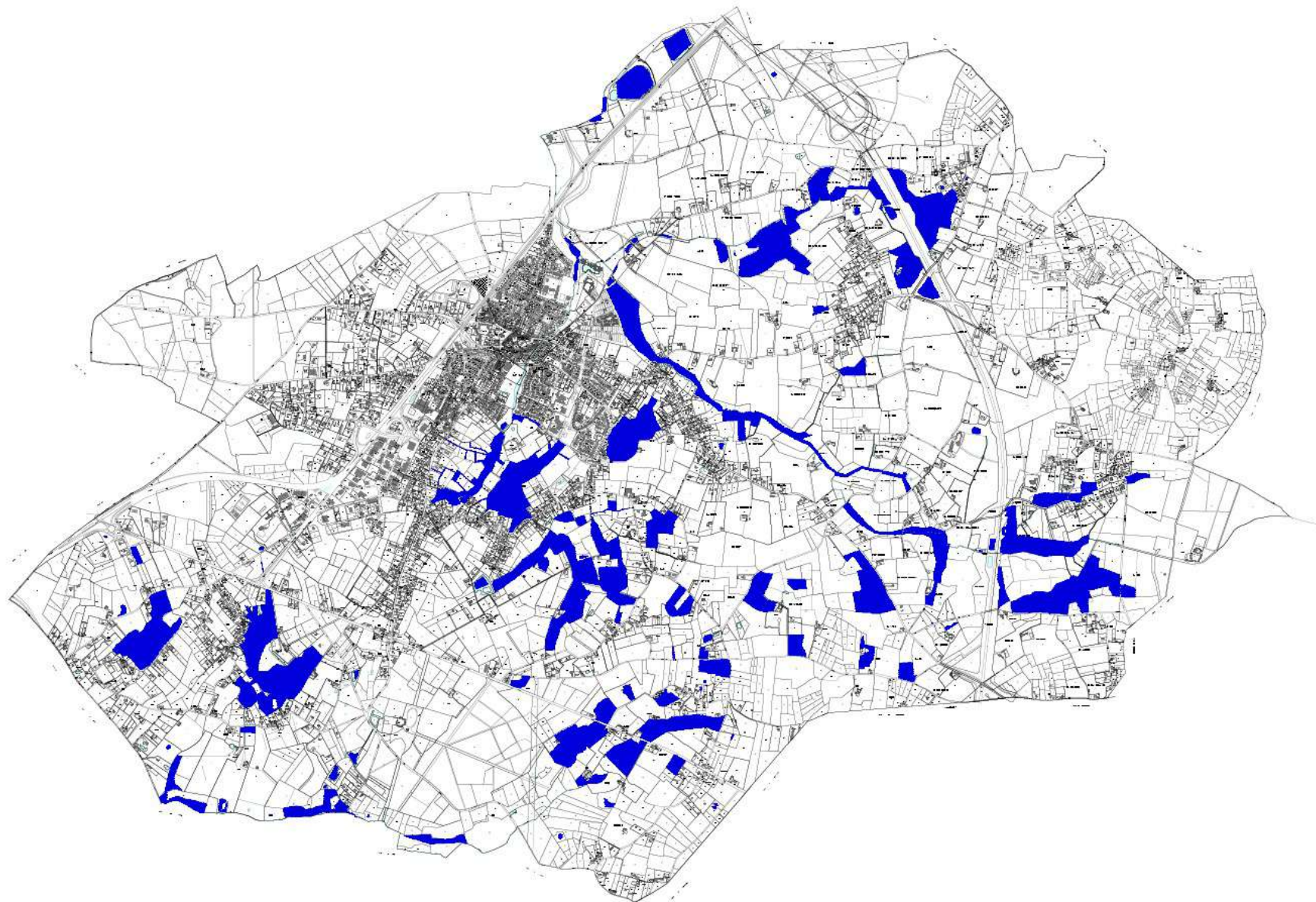
Clé de détermination des zones humides

Source : Guide méthodologique d'inventaire des zones humides, SAGE Sarthe Amont

Prélocalisation des zones potentiellement humides
Données de la DREAL Pays de Loire par interprétation de la photo aérienne de 2005



**Contour des zones humides classé au sein du PLU
Données de l'inventaire participatif des zones humides de 2012-2015**



La réalisation du travail de terrain sur la commune de Changé s'est faite au travers de la constitution de 4 binômes la commune ayant été découpés en 4 secteurs distincts :

- Est
- Ouest
- Centre
- Sud

Les 4 binômes étaient composés d'élus de la communes ayant tous préalablement participé à la demi-journée de formation de la réunion n°1. Après un premier inventaire et une première validation de la carte, le Bureau d'Etudes a ensuite accompagné les élus sur les sites qui posaient des difficultés d'identification afin de lever les dernières interrogations sur la base d'investigations pédologiques.

2 - Conclusions

La mise en place d'un groupe de travail pour la réalisation de l'inventaire participatif a permis d'élaborer un inventaire précis et objectif, qui constitue un état des lieux fiable de la commune à l'instant T. Les zones humides recensées vont être intégrées au PLU avec association de mesures de protection adaptées. Cette procédure a également permis de sensibiliser les élus locaux et la population à la problématique zones humides et à l'intérêt de les préserver. Cela permettra également aux élus d'identifier des sites potentiels à forte valeur patrimoniale pouvant faire l'objet d'une éventuelle mise en valeur.

C. Incidences liées à la mise en place des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur l'Environnement

➤ Incidences liées à la mise en œuvre du PADD sur l'environnement

Les sites susceptibles d'être touchés de manières notables par le PLU sont les secteurs qui vont être en partie urbanisés : secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Le territoire de Changé compte la présence de 16 OAP :

- 10 OAP en densification de bourg : en zone UA, UB et UC1
- 4 OAP en extension urbaine : zone 1AUh et 2AUh (+1AUE à vocation d'équipements publics)
- 2 OAP liées au développement d'un parc d'activités économique : zone 1AUZ et 2AUZ

Il s'agit de présenter ces sites d'enjeux (localisation, flore, relief etc.), leurs sensibilités et les impacts probables du projet de PLU sur ces sites :

En rouge sont répertoriés les impacts négatifs des aménagements

En vert sont répertoriés les impacts positifs des aménagements

En bleu des préconisations supplémentaires pourront être recommandées si des incidences négatives « notables » sont avérées

➤ Les OAP en densification

10 OAP sont considérées comme étant des projets de densification de l'enveloppe urbaine du bourg :

Localisation :

1 de ces secteurs se localise en zone UC1 :

- OAP n°12 La Girarderie

6 de ces secteurs se localisent en zone UB :

- OAP n° 9 Rue des vignes
- OAP n° 10 Rue de la Juiverie
- OAP n° 11 Route de Parigné
- OAP n° 13 L'Auneau
- OAP n° 14 Allée du Pont
- OAP n° 15 Allée Mimoun

3 de ces secteurs se localisent en zone UA

- OAP n° 7 Rue d'Yvré

Description des sites situés en zone UA, UB et UC1

L'ensemble des OAP de densification sont situées dans l'enveloppe urbaine du bourg de Changé. Ces espaces prennent ainsi différentes formes. Il peut s'agir d'espaces vides non bâtis, enclavés par les habitations (anciens prés, anciens vergers, jardins particuliers en enfilade), mais également d'espaces bâtis qui ont vocation à changer de destination à plus ou moins long terme (bâtiments anciens dégradés, ancienne entreprise, alignements de garage etc.).

Suivant les sites l'artificialisation du sol est donc plus ou moins forte, les espaces bâtis présentant souvent des espaces de parking ou des espaces artificialisés à leurs abords. Les anciens prés, jardins et vergers présentent davantage une végétation à dominante prairiale avec une forte prédominance de graminées. Concernant la topographie, l'ensemble de la commune de Changé forme une cuvette au sein de laquelle coule le ruisseau de Gué-Carré. A l'échelle du centre-bourg, le relief apparaît cependant particulièrement plane et limite ainsi les risques de covisibilités.

Concernant la flore et la faune, présentes sur ces sites, la proximité immédiate d'une « zone habitée », tend à défavoriser la présence d'espèces dites « remarquables ». En outre, seules les espèces ordinaires et inféodées à la présence humaine sont susceptibles d'habiter ce secteur. Concernant le paysage, celui-ci est relativement ordinaire. S'agissant d'espaces à dominante urbaine, présentant des interstices prairiaux ou de jardins particuliers, arbres et haies sont présents sur les pourtours des différentes parcelles.

Photos des sites :



Les OAP en densification concernent souvent le remplissage de petites parcelles en milieu urbain (moins de 1ha) aussi les prescriptions concernant la gestion de l'eau, le paysage, et la biodiversité sont moins présentes, les enjeux principaux étant la densification de l'espace urbain et l'amélioration des mobilités piétonnes. Les autres thématiques trouvent écho dans le règlement.

Secteurs de densification en zone UB :

Etats des lieux – sensibilités – enjeux	Mesures intégrées à l'OAP	Impact du projet
<p>Gestion de l'eau</p> <p>Relief plane</p> <p>Présence du réseau d'assainissement collectif sur l'ensemble de la zone UB</p> <p>Présence du réseau d'Alimentation en Eau Potable sur l'ensemble de la zone</p>	<p>Extension obligatoire des réseaux AEP et assainissement collectif</p> <p><u>Prescriptions des OAP :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Aucune prescription au sein des OAP <p><u>Règlement UB:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Branchement sur un réseau d'eau potable est obligatoire - Branchement sur le réseau d'assainissement collectif obligatoire - Raccordement au réseau d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, est obligatoire - Gestion des eaux pluviales doit être assurée sur la parcelle, - Seul l'excès de ruissellement peut être dirigé vers le réseau - Récupération des eaux de pluie, pour des usages autres qu'alimentaires, est autorisée - Etc. 	<p><i>Augmentation des besoins en eau potable</i></p> <p><i>Augmentation du taux d'imperméabilisation du sol sur le secteur, et des volumes d'eau de ruissellement à prendre en compte</i></p> <p>→ <i>Prise en compte de la problématique au règlement</i></p> <p><i>Augmentation des effluents à traiter</i></p> <p>→ <i>La totalité des logements créés seront localisés sur le bourg et raccordés au réseau d'assainissement collectif. En 2025, les capacités hydraulique et organique de la station seront suffisantes pour assurer le traitement des eaux supplémentaires liées à l'augmentation de la population.</i></p>
<p>Risques et nuisances</p> <p>Risque de mouvement de terrain : le secteur est potentiellement concerné par un risque de mouvements de terrain consécutif au phénomène de retrait-gonflement des argiles – aléa moyen</p> <p>Risque inondation : présence du risque de remontée de nappe liée à la présence de la nappe sub-affleurante sur certains secteurs</p>	<p><u>Règlement UB :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans les dispositions particulières, il est fortement recommandé au pétitionnaire de réaliser les études de sol nécessaires pour s'assurer de la prise en compte du risque mouvement de terrain consécutif au phénomène de retrait-gonflement des argiles. - Le risque de remontée de nappe est également indiqué, la réalisation de sous- 	<p><i>Prise en compte préalable des aléas, et anticipation des risques naturels et technologiques.</i></p> <p><i>Prise en compte préalable nuisances visuelles et olfactives liées au dépôt des déchets</i></p> <p><i>Augmentation limitée du bruit liée à l'intensification de la circulation des voitures sur les axes existants qui desservent le quartier.</i></p>

<p>Risque technologique : proximité des grands axes (risque transport de matières dangereuses)</p> <p>Nuisances sonores et déchets : aucune nuisance sonore recensée, présence variable de points d'apport à proximité des sites</p> <p>Présence de lignes haute tension à proximité des sites (OAP n°13, n°14)</p> <p>Nuisances sonores sur certains secteurs situés à proximité d'axes de circulation structurant (OAP n°10, n°14)</p>	<p>sols est déconseillée</p> <p><u>Règlement UB 13 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Un espace commun de dépôt et collecte des ordures ménagères et tri sélectif doit être prévu pour toute opération de groupe de logements, en cohérence avec le mode de collecte des déchets en vigueur. <p><u>Prescriptions des OAP :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Assurer un recul minimum des constructions par rapport à la ligne THT - Aménager des espaces verts tampons - Jardins, espaces verts à préserver, à créer ou mettre en valeur - Aménagement d'un merlon planté et préservation d'un espace de recul suffisant pour limiter les nuisances sonores 	<p>→ <u>Mesures d'atténuation</u> : Prescription de protection et de réalisation de cheminements doux sur l'ensemble des OAP qui devraient permettre de réduire l'utilisation de la voiture sur les petits trajets.</p> <p>→ L'OAP cite la présence de la ligne électrique le cas échéant</p>
<p>Milieu naturel et biodiversité</p> <p>Secteurs fortement anthropisés (dents creuses au sein de l'enveloppe urbaine)</p> <p>Proximité directe de secteurs d'habitat</p> <p>Pas de secteurs d'enjeux écologiques forts répertoriés aux abords des sites</p> <p>Présence d'une biodiversité ordinaire caractéristique du territoire</p>	<p><u>Prescriptions des OAP :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Jardins, espaces verts à préserver, à créer ou mettre en valeur - Accueil d'un nombre de logements minimum = densification <p><u>Règlement UB 13 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - aires de stockage ou de dépôt masquées par une haie végétale, d'essences locales variées. - aménagements paysagers (plantations, espaces enherbés, noues,...) doivent être réalisées en accompagnement des chemins piétons ou cycles - prescriptions particulières concernant les éléments de paysages à protéger <p><u>Règlement UB 9 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Prescription de maintien d'espaces en pleine terre 	<p><i>Augmentation du taux d'imperméabilisation du sol et de la stérilité du milieu</i></p> <p><i>Destruction immédiate de la faune et flore « ordinaire » du site</i></p> <p>→ <u>Mesures d'atténuation</u> : Les plantations, qui n'existent pas aujourd'hui, prévues le long des voies pourraient permettre une certaine diversification des habitats présents par le renforcement de la trame verte et la création de nouvelles niches écologiques pour la flore et la faune « ordinaire »</p> <p>→ Protection/compensation des haies et éléments de paysage classés au zonage</p> <p><i>Limitation de la consommation d'espace par la création d'une morphologie urbaine plus dense et plus économe</i></p>

		<i>L'Urbanisation de ce secteur protège les sites d'intérêt écologique supérieur</i>
<p>Paysage, morphologie urbaine et patrimoine</p> <p>Place du végétal : moyenne, espaces urbains, présence de quelques espèces ligneuses, espaces verts publics, présence de nombreux jardins privatifs, coulée verte très végétalisée autour du Ruisseau de Gué-Carré aux abords de la zone UB</p> <p>Ambiance paysagère : Relief plat, paysage habité, présence d'espaces publics, présence d'espace minéral aussi (routes, parkings etc.)</p> <p>Pas de covisibilités fortes répertoriées</p> <p>Morphologie urbaine: secteurs proches à dominante pavillonnaire, paysage urbain plus ou moins ouvert et standardisé suivant les secteurs</p>	<p><u>Prescriptions des OAP :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Jardins, espaces verts à préserver, à créer ou mettre en valeur - Aménager un espace vert tampon en partie est du terrain - Accueil d'un nombre de logements minimum = densification <p><u>Règlement UB 13 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - aires de stockage ou de dépôt masquées par une haie végétale, d'essences locales variées. - aménagements paysagers (plantations, espaces enherbés, noues,...) doivent être réalisées en accompagnement des chemins piétons ou cycles - Les ouvrages de régulation des eaux pluviales devront faire l'objet d'un traitement paysager participant à valoriser le cadre de vie. - Dans les groupes d'habitations, un espace libre collectif, pouvant comprendre des espaces non clos de régulation des eaux pluviales, devra être aménagé de façon à valoriser le cadre de vie de l'opération. <p><u>Règlement UB 10 et 11:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Règlementation de la hauteur des constructions à usage d'habitation, des façades des annexes dissociées de l'habitation, et limitation de la hauteur totale des constructions - Règlementation sur l'aspect extérieur des constructions (cf. Règlement) - La qualité architecturale sera analysée en étudiant les qualités d'intégration de la construction dans son environnement 	<p><i>Augmentation de l'ambiance minérale du site</i></p> <ul style="list-style-type: none"> → <u>Mesures d'atténuation :</u> <i>Protection/compensation des éléments de paysage et haies classés au zonage</i> → <i>Les plantations, qui n'existent pas aujourd'hui, prévues le long des voies (cycles et piétonnes) devraient permettre de lutter contre une trop forte minéralisation des espaces</i> <p><i>Diversification du vocabulaire végétal sur le site : verdissement global du secteur</i></p> <p><i>Encadrement des typologies d'habitat pour maintenir et préserver l'identité architecturale du secteur</i></p> <p><i>Création d'espaces de rencontres</i></p>

	<p>paysager et bâti, de l'harmonie des formes et des couleurs.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Etc. 	
<p>Mobilité</p> <p>Chemin de la coulée verte à proximité des sites</p> <p>Forte prédominance de la voiture dans les déplacements internes et externes</p> <p>Secteurs desservis par des voies communales, et départementales</p> <p>Peu d'espaces de stationnements à proximité des sites</p> <p>Présence du transport collectif VAOTRAM – (desserte faible car la commune ne dispose pas des transports urbain de l'agglomération du Mans)</p>	<p><u>Prescription des OAP sur les cheminements doux :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Cheminements piétons à créer - Assurer une continuité des liaisons piétonnes - Etc. <p><u>Règlement UB 12 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public. - Etc. <p><u>Règlement UB 3 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Desserte obligatoire par une voie publique/privée - Construction interdites si non-respect de la sécurité - Nombre d'accès sur la voie publique peut être limité en cas de gêne à la circulation - Etc. 	<p><i>Une augmentation des circulations motorisées à prévoir dans le quartier</i></p> <p><i>Un usage de de la voiture qui reste inévitablement prédominant pour les liens avec le reste du territoire communal.</i></p> <p>→ <i>Elément d'atténuation : aménagements des voies visant à limiter la vitesse (zones de rencontre) au sein du quartier et permettant d'éviter la création d'un trafic de transit.</i></p> <p><i>Un renforcement du maillage de déplacements doux interne et externe au site</i></p> <p><i>Une prise en compte préalable de la sécurité des déplacements au sein de l'opération (cyclable, piétons, voiture)</i></p> <p><i>Un maintien et un renforcement des connexions cohérentes avec l'ensemble des autres quartiers du bourg</i></p> <p><i>Une rationalisation du stationnement à l'échelle des opérations</i></p>

Secteurs de densification en zone UA :

Etats des lieux – sensibilités – enjeux	Mesures intégrées à l'OAP	Impact du projet
<p>Gestion de l'eau</p> <p>Relief plane</p> <p>Présence du réseau d'assainissement collectif sur l'ensemble de la zone UA</p> <p>Présence du réseau d'Alimentation en Eau Potable sur l'ensemble de la zone</p>	<p>Extension obligatoire des réseaux AEP et assainissement collectif</p> <p><u>Prescriptions des OAP :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Aucune prescription au sein des OAP <p><u>Règlement UA:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Branchement sur un réseau d'eau potable est obligatoire - Branchement sur le réseau d'assainissement collectif obligatoire - Les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur - Récupération des eaux de pluie, pour des usages autres qu'alimentaires, est autorisée - Etc. 	<p><i>Augmentation des besoins en eau potable</i></p> <p><i>Augmentation du taux d'imperméabilisation du sol sur le secteur, et des volumes d'eau de ruissellement à prendre en compte</i></p> <p>→ <i>Prise en compte de la problématique au règlement</i></p> <p><i>Augmentation des effluents à traiter</i></p> <p>→ <i>La totalité des logements créés seront localisés sur le bourg et raccordés au réseau d'assainissement collectif. En 2025, les capacités hydraulique et organique de la station seront suffisantes pour assurer le traitement des eaux supplémentaires liées à l'augmentation de la population.</i></p>
<p>Risques et nuisances</p> <p>Risque de mouvement de terrain : le secteur est potentiellement concerné par un risque de mouvements de terrain consécutif au phénomène de retrait-gonflement des argiles – aléa moyen</p> <p>Risque inondation : présence du risque de remontée de nappe liée à la présence de la nappe sub-affleurante sur certains secteurs</p> <p>Risque technologique : proximité des grands axes (risque transport de matières dangereuses)</p> <p>Nuisances sonores et déchets : aucune nuisance sonore recensée, présence variable de points</p>	<p><u>Règlement UA :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans les dispositions particulières, il est fortement recommandé au pétitionnaire de réaliser les études de sol nécessaires pour s'assurer de la prise en compte du risque mouvement de terrain consécutif au phénomène de retrait-gonflement des argiles. - Le risque de remontée de nappe est également indiqué, la réalisation de sous-sols est déconseillée 	<p><i>Prise en compte préalable des aléas, et anticipation des risques naturels et technologiques.</i></p> <p><i>Augmentation limitée du bruit liée à l'intensification de la circulation des voitures sur les axes existants qui desservent le quartier.</i></p> <p>→ <u>Mesures d'atténuation :</u> <i>Prescription de protection et de réalisation de cheminements doux sur l'ensemble des OAP qui devraient permettre de réduire l'utilisation de la voiture sur les petits trajets.</i></p>

d'apport à proximité des sites		
<p>Milieu naturel et biodiversité</p> <p>Secteurs fortement anthropisés (dents creuses au sein de l'enveloppe urbaine)</p> <p>Proximité directe de secteurs d'habitat (hyper-centre de la commune)</p> <p>Pas de secteurs d'enjeux écologiques forts répertoriés aux abords des sites</p> <p>Présence d'une biodiversité ordinaire caractéristique du territoire</p>	<p><u>Prescriptions des OAP :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Jardins, espaces verts à préserver, à créer ou mettre en valeur - Accueil d'un nombre de logements minimum = densification <p><u>Règlement UA 13 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - aires de stockage ou de dépôt masquées par une haie végétale, d'essences locales variées. - aménagements paysagers (plantations, espaces enherbés, noues,...) doivent être réalisées en accompagnement des chemins piétons ou cycles - prescriptions particulières concernant les haies et arbres remarquables 	<p><i>Augmentation du taux d'imperméabilisation du sol et de la stérilité du milieu</i></p> <p><i>Destruction immédiate de la faune et flore « ordinaire » du site</i></p> <p>→ <i>Mesures d'atténuation : Les plantations, qui n'existent pas aujourd'hui, prévues le long des voies pourraient permettre une certaine diversification des habitats présents par le renforcement de la trame verte et la création de nouvelles niches écologiques pour la flore et la faune « ordinaire »</i></p> <p>→ <i>Protection/valorisation des alignements et arbres remarquables</i></p> <p><i>Limitation de la consommation d'espace par la création d'une morphologie urbaine plus dense et plus économe</i></p> <p><i>L'Urbanisation de ce secteur protège les sites d'intérêt écologique supérieur</i></p>
<p>Paysage, morphologie urbaine et patrimoine</p> <p>Place du végétal : faible, hyper-centre, présence de quelques espèces ligneuses, espace vert de la mairie qualitatif.</p> <p>Ambiance paysagère : Relief plat, paysage habité, présence d'espaces publics, présence d'espace minéral aussi (routes, parkings etc.)</p>	<p><u>Prescriptions des OAP :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Jardins, espaces verts à préserver, à créer ou mettre en valeur - Accueil d'un nombre de logements minimum = densification <p><u>Règlement UA 13 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - aires de stockage ou de dépôt masquées par une haie végétale, d'essences locales variées. - aménagements paysagers (plantations, 	<p><i>Augmentation de l'ambiance minérale du site</i></p> <p>→ <i>Mesures d'atténuation :</i></p> <p>→ <i>Protection/valorisation des alignements et arbres remarquables</i></p> <p>→ <i>Les plantations, qui n'existent pas aujourd'hui, prévues le long des voies (cycles et piétonnes) devraient permettre de lutter contre une trop forte minéralisation des espaces</i></p>

<p>Pas de covisibilités fortes répertoriées</p> <p>Morphologie urbaine: secteurs à dominante urbaine, densité plus forte, maisons de bourgs et habitat collectif, paysage urbain plus ou moins standardisé suivant les secteurs</p>	<p>espaces enherbés, noues,...) doivent être réalisées en accompagnement des chemins piétons ou cycles</p> <ul style="list-style-type: none"> - prescriptions particulières concernant les arbres et alignements remarquables <p><u>Règlement UA 10 et 11:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Règlementation de la hauteur des constructions à usage d'habitation, des façades des annexes dissociées de l'habitation, et limitation de la hauteur totale des constructions - Règlementation sur l'aspect extérieur des constructions (cf. Règlement) - La qualité architecturale sera analysée en étudiant les qualités d'intégration de la construction dans son environnement paysager et bâti, de l'harmonie des formes et des couleurs. - Etc. 	<p><i>Diversification du vocabulaire végétal sur le site : verdissement global du secteur</i></p> <p><i>Encadrement des typologies d'habitat pour maintenir et préserver l'identité architecturale du secteur</i></p>
<p>Mobilité</p> <p>Chemin de la coulée verte à proximité des sites</p> <p>Forte prédominance de la voiture dans les déplacements internes et externes</p> <p>Secteurs desservis par des voies communales, et départementales</p> <p>Peu d'espaces de stationnements à proximité des sites</p> <p>Présence du transport collectif VAOTRAM – (desserte faible car la commune ne dispose pas des transports urbain de l'agglomération du Mans)</p>	<p><u>Prescription des OAP sur les cheminements doux :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Cheminements piétons à créer - Assurer une continuité des liaisons piétonnes <p><u>Règlement UA 12 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public. - Etc. <p><u>Règlement UA 3 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Desserte obligatoire par une voie publique/privée - Construction interdites si non-respect de la sécurité - Nombre d'accès sur la voie publique peut être limité en cas de gêne à la circulation - Etc. 	<p><i>Une augmentation des circulations motorisées à prévoir dans le quartier</i></p> <p><i>Un usage de de la voiture qui reste inévitablement prédominant pour les liens avec le reste du territoire communal.</i></p> <p>→ <i>Elément d'atténuation : aménagements des voies visant à limiter la vitesse (zones de rencontre) au sein du quartier et permettant d'éviter la création d'un trafic de transit.</i></p> <p><i>Un renforcement du maillage de déplacements doux interne et externe au site</i></p> <p><i>Une prise en compte préalable de la sécurité des déplacements au sein de l'opération (cyclable, piétons, voiture)</i></p> <p><i>Un maintien et un renforcement des connexions</i></p>

		<p><i>cohérentes avec l'ensemble des autres quartiers du bourg</i></p> <p><i>Une rationalisation du stationnement à l'échelle des opérations</i></p>
--	--	--

Secteurs de densification en zone UC1 : (un seul secteur de densification se trouve en zone UC1, le site de la Girarderie)

Etats des lieux – sensibilités – enjeux	Mesures intégrées à l'OAP	Impact du projet
<p>Gestion de l'eau</p> <p>Relief plane</p> <p>Présence du réseau d'assainissement collectif au sein de la zone UC1</p> <p>Présence du réseau d'Alimentation en Eau Potable sur l'ensemble de la zone</p>	<p>Extension obligatoire des réseaux AEP et assainissement collectif</p> <p><u>Prescriptions des OAP :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Aucune prescription au sein des OAP <p><u>Règlement UC1:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Branchement sur un réseau d'eau potable est obligatoire - Branchement sur le réseau d'assainissement collectif obligatoire - Gestion des eaux pluviales doit être assurée sur la parcelle - Seul l'excès de ruissellement peut être dirigé vers le réseau collecteur - Récupération des eaux de pluie, pour des usages autres qu'alimentaires, est autorisée - Etc. 	<p><i>Augmentation des besoins en eau potable</i></p> <p><i>Augmentation du taux d'imperméabilisation du sol sur le secteur, et des volumes d'eau de ruissellement à prendre en compte</i></p> <p>→ <i>Prise en compte de la problématique au règlement</i></p> <p><i>Augmentation des effluents à traiter</i></p> <p>→ <i>La totalité des logements créés seront localisés sur le bourg et raccordés au réseau d'assainissement collectif. En 2025, les capacités hydraulique et organique de la station seront suffisantes pour assurer le traitement des eaux supplémentaires liées à l'augmentation de la population.</i></p>
<p>Risques et nuisances</p> <p>Risque de mouvement de terrain : le secteur est potentiellement concerné par un risque de mouvements de terrain consécutif au phénomène de retrait-gonflement des argiles – aléa moyen</p> <p>Risque inondation : présence du risque de remontée de nappe liée à la présence de la nappe sub-affleurante sur certains secteurs</p> <p>Risque technologique : aucune nuisance n'est recensé</p> <p>Nuisances sonores et déchets : aucune nuisance</p>	<p><u>Règlement UC1 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans les dispositions particulières, il est fortement recommandé au pétitionnaire de réaliser les études de sol nécessaires pour s'assurer de la prise en compte du risque mouvement de terrain consécutif au phénomène de retrait-gonflement des argiles. - Le risque de remontée de nappe est également indiqué, la réalisation de sous-sols est déconseillée 	<p><i>Prise en compte préalable des aléas, et anticipation des risques naturels et technologiques.</i></p> <p><i>Augmentation limitée du bruit liée à l'intensification de la circulation des voitures sur les axes existants qui desservent le quartier.</i></p> <p>→ <u>Mesures d'atténuation :</u> <i>Prescription de protection et de réalisation de cheminements doux sur l'ensemble des OAP qui devraient permettre de réduire l'utilisation de la voiture sur les petits trajets.</i></p>

sonore recensée, présence variable de points d'apport à proximité des sites		
<p>Milieu naturel et biodiversité</p> <p>Secteurs fortement anthropisés (quartier pavillonnaire)</p> <p>Proximité directe de secteurs d'habitat</p> <p>Pas de secteurs d'enjeux écologiques forts répertoriés aux abords des sites</p> <p>Présence d'une biodiversité ordinaire caractéristique du territoire</p>	<p><u>Prescriptions des OAP :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Accueil d'un nombre de logements minimum = densification <p><u>Règlement UC1 13 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - aires de stockage ou de dépôt masquées par une haie végétale, d'essences locales variées. - aménagements paysagers (plantations, espaces enherbés, noues,...) doivent être réalisées en accompagnement des chemins piétons ou cycles - dans les groupes d'habitations, un espace libre collectif, pouvant comprendre des espaces non clos de régulation des eaux pluviales, devra être aménagé de façon à valoriser le cadre de vie de l'opération. - prescriptions particulières concernant les éléments de paysage, bois/parc/jardins 	<p><i>Augmentation du taux d'imperméabilisation du sol et de la stérilité du milieu</i></p> <p><i>Destruction immédiate de la faune et flore « ordinaire » du site</i></p> <p>→ <i>Mesures d'atténuation : Les plantations, qui n'existent pas aujourd'hui, prévues le long des voies pourraient permettre une certaine diversification des habitats présents par le renforcement de la trame verte et la création de nouvelles niches écologiques pour la flore et la faune « ordinaire »</i></p> <p>→ <i>Protection/valorisation des éléments de paysage</i></p> <p><i>Limitation de la consommation d'espace par la création d'une morphologie urbaine plus dense et plus économe</i></p> <p><i>L'Urbanisation de ce secteur protège les sites d'intérêt écologique supérieur</i></p>
<p>Paysage, morphologie urbaine et patrimoine</p> <p>Place du végétal : moyenne, habitat pavillonnaire périphérique, présence de quelques espèces ligneuses, nombreux jardins privés.</p> <p>Ambiance paysagère : Relief plat, paysage habité, présence d'espaces publics, présence d'espace minéral aussi (routes, parkings etc.)</p>	<p><u>Prescriptions des OAP :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Accueil d'un nombre de logements minimum = densification <p><u>Règlement UC1 13 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - aires de stockage ou de dépôt masquées par une haie végétale, d'essences locales variées. - aménagements paysagers (plantations, espaces enherbés, noues,...) doivent être 	<p><i>Augmentation de l'ambiance minérale du site</i></p> <p>→ <i>Mesures d'atténuation :</i></p> <p>→ <i>Protection/valorisation des éléments de paysage</i></p> <p>→ <i>Les plantations, qui n'existent pas aujourd'hui, prévues le long des voies (cycles et piétonnes) devraient permettre de lutter contre une trop forte minéralisation des espaces</i></p>

<p>Pas de covisibilités fortes répertoriées</p> <p>Morphologie urbaine: secteurs à dominante pavillonnaire, maison en milieu de parcelle, densité bâti plus faible, , paysage urbain plus ou moins standardisé suivant les secteurs</p>	<p>réalisées en accompagnement des chemins piétons ou cycles</p> <ul style="list-style-type: none"> - prescriptions particulières concernant les éléments de paysage <p><u>Règlement UC1 10 et 11:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Règlementation de la hauteur des constructions à usage d'habitation, des façades des annexes dissociées de l'habitation, et limitation de la hauteur totale des constructions - Règlementation sur l'aspect extérieur des constructions (cf. Règlement) - La qualité architecturale sera analysée en étudiant les qualités d'intégration de la construction dans son environnement paysager et bâti, de l'harmonie des formes et des couleurs. - Etc. 	<p><i>Diversification du vocabulaire végétal sur le site : verdissement global du secteur</i></p> <p><i>Encadrement des typologies d'habitat pour maintenir et préserver l'identité architecturale du secteur</i></p>
<p>Mobilité</p> <p>Pas de cheminement doux à proximité</p> <p>Forte prédominance de la voiture dans les déplacements internes et externes</p> <p>Secteurs desservis par des voies communales, et départementales</p> <p>Peu d'espaces de stationnements à proximité des sites</p> <p>Présence du transport collectif VAOTRAM – (desserte faible car la commune ne dispose pas des transports urbain de l'agglomération du Mans)</p>	<p><u>Prescription des OAP sur les cheminements doux :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Cheminements piétons à créer - Voie automobile à créer - Assurer une continuité des liaisons piétonnes <p><u>Règlement UC1 12 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public. - Etc. <p><u>Règlement UC1 3 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Desserte obligatoire par une voie publique/privée - Construction interdites si non-respect de la sécurité - Nombre d'accès sur la voie publique peut être limité en cas de gêne à la circulation 	<p><i>Une augmentation des circulations motorisées à prévoir dans le quartier</i></p> <p><i>Un usage de de la voiture qui reste inévitablement prédominant pour les liens avec le reste du territoire communal.</i></p> <p>→ <i>Elément d'atténuation : aménagements des voies visant à limiter la vitesse (zones de rencontre) au sein du quartier et permettant d'éviter la création d'un trafic de transit.</i></p> <p><i>Un renforcement du maillage de déplacements doux interne et externe au site</i></p> <p><i>Une prise en compte préalable de la sécurité des déplacements au sein de l'opération (cyclable, piétons, voiture)</i></p> <p><i>Un maintien et un renforcement des connexions</i></p>

	<p>- Etc.</p>	<p><i>cohérentes avec l'ensemble des autres quartiers du bourg</i></p> <p><i>Une rationalisation du stationnement à l'échelle des opérations</i></p>
--	---------------	--

➤ Les OAP en extension

4 OAP sont considérées comme étant des projets d'extension de l'enveloppe urbaine du bourg

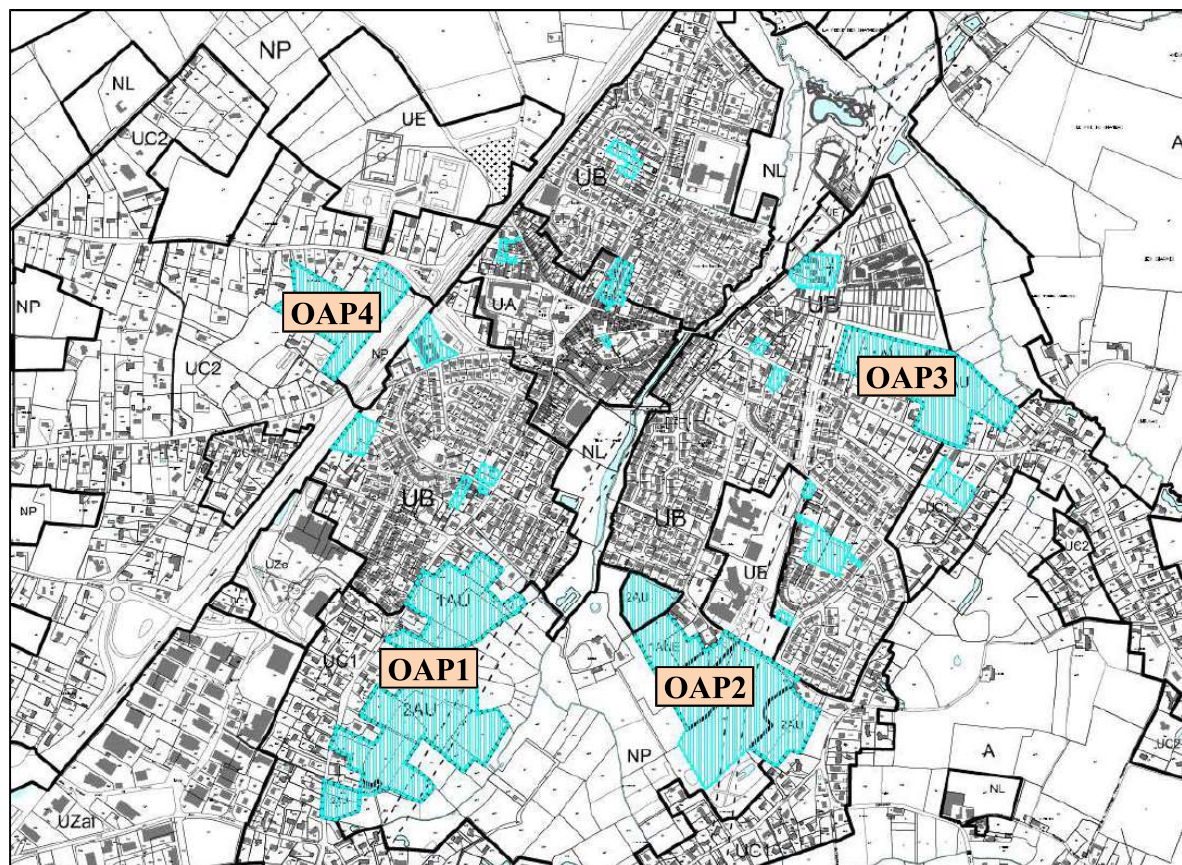
Localisation :

OAP n°1 : La Grouas découpée en 3 secteurs identifiés 1AUh et 2AUh

OAP n°2 : L'Auneau découpé en 4 secteurs identifiés en 1AUe et 2AUh

OAP n°3 : Route de Parigné découpé en 2 secteurs identifiés en 1AUh et 2AUh

OAP n°4 : Le Lioris en 2AUh



Description du site de la Grouas : OAP n°1

Les terrains de la Grouas, découpés en 3 zones distinctes, sont situés le long de la RD 92, en extension sud du bourg et disposent ainsi des infrastructures et services nécessaires au développement urbain.

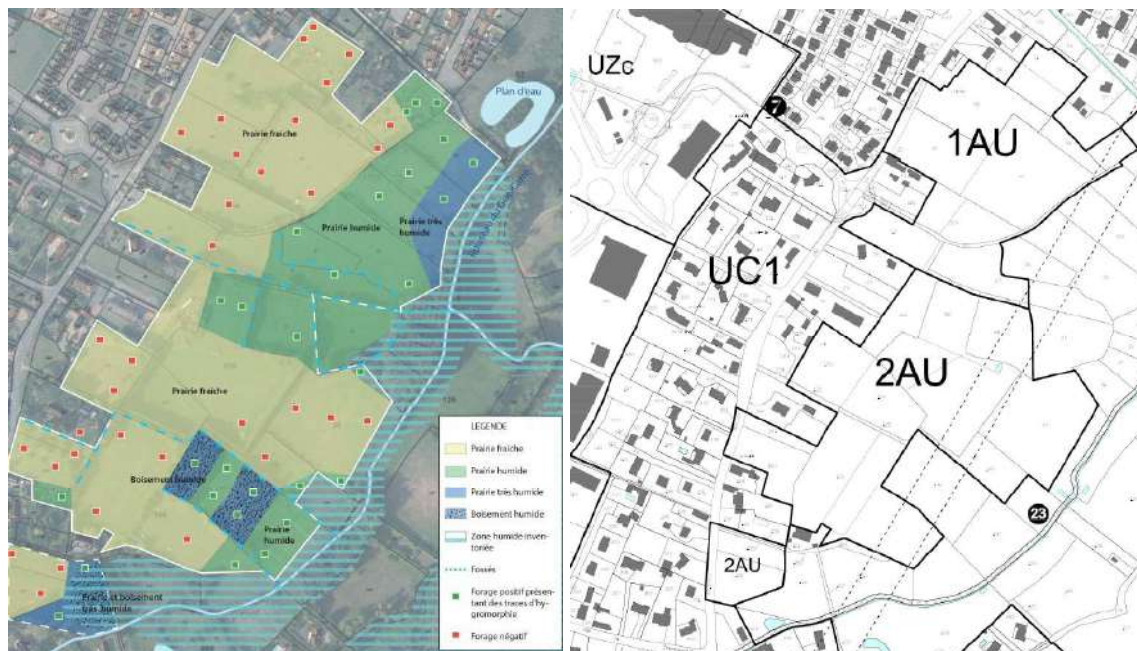
Ce secteur à dominante naturelle ceinturé par l'habitat a la particularité de se localiser à proximité du secteur de confluence de ruisseaux temporaires qui forment ensuite le Ruisseau de Gué-Carré, cours d'eau qui délimite le site et traverse ensuite le bourg de la commune. Une nappe sub-affleurante est également présente à proximité du site ce qui présage déjà du caractère humide d'une grande partie de la zone.

Sur ce secteur et aux alentours, la DREAL avait prélocalisé des zones humides qui ont été complétées par les élus lors de l'inventaire participatif. Ces zones sont classées et protégées au sein du zonage et du règlement du projet de PLU.

Sur ces terrains des investigations zones humides ont été réalisées afin de connaître l'état précis des terrains et de localiser plus spécifiquement les zones humides fonctionnelles (cf. document n°7 caractérisation des zones humides).

Suite à cette études des zones humides ont été repérées, leur localisation a été intégrée au zonage soit sous un classement en zone Np (zone naturelle paysagère inconstructible) soit par un classement au zonage en tant que zone humide fonctionnelle présentant des prescription spéciale au règlement.

Au sein des documents, des cartes présentant la localisation précise des secteurs permet de visualiser les secteurs les plus sensibles.



Photos du site :



Etats des lieux – sensibilités – enjeux	Mesures intégrées à l'OAP	Impact du projet
<p>Gestion de l'eau</p> <p>Secteur au relief peu ondulé, descendant vers le ruisseau de Gué-carré</p> <p>Présence du réseau d'assainissement collectif, d'alimentation en eau potable à proximité de la zone (le long de la départementale 92.)</p> <p>Investigation zones humides réalisées en 2015 (cf. document n°7 Caractérisation Zone Humide)</p> <p>Secteur situé à proximité de zones humides fonctionnant avec le ruisseau de Gué-carré.</p>	<p>Extension obligatoire des réseaux AEP et assainissement collectif</p> <p><u>Prescriptions de l'OAP :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Préserver les zones humides en créant un espace de verdure dans l'esprit de l'aménagement de la plaine de jeux de l'Auneau, appuyé sur le chemin piéton le long du ruisseau du Gué Carré - Sur le secteur identifié en « prairies humides», il s'agira de préserver les capacités d'infiltration du sol par le biais de plusieurs dispositifs : <ul style="list-style-type: none"> o Mobilisation de ces espaces pour des aires de jeux, espaces verts o Mise en œuvre de dispositifs de régulation des eaux pluviales à air libre, favorisant l'infiltration des eaux dans le sol. o Utilisation de matériaux poreux pour les chemins et allées, 	<p><i>Augmentation des besoins en eau potable</i></p> <p><i>Augmentation des effluents à traiter</i></p> <p><i>Augmentation nette du taux d'imperméabilisation du sol sur le secteur, et des volumes d'eau de ruissellement à prendre en compte</i></p> <p>→ <i>Éléments d'atténuation : Prise en compte de la problématique de gestion des eaux pluviales au sein de l'OAP et du règlement</i></p> <p>→ <i>La totalité des logements créés seront localisés sur le bourg et raccordés au réseau d'assainissement collectif. A partir de 2028, les capacités de la station d'épuration seront à augmenter.</i></p>

	<p><u>Règlement 1AU:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Branchement sur un réseau d'eau potable est obligatoire - Branchement sur le réseau d'assainissement collectif obligatoire - Le raccordement au réseau d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, est obligatoire - La gestion des eaux pluviales doit être assurée sur la parcelle, - Seul l'excès de ruissellement conduit vers le réseau - La récupération des eaux de pluie, pour des usages autres qu'alimentaires, est autorisée (etc.) 	
<p>Risques et nuisances</p> <p>Risque de mouvement de terrain : le secteur est potentiellement concerné par un risque de mouvements de terrain consécutif au phénomène de retrait-gonflement des argiles.</p> <p>Risque inondation : présence du risque de remontée de nappe liée à la présence de la nappe sub-affleurante sur certains secteurs</p> <p>Risque technologique : aucun risque majeur recensé</p> <p>Nuisances sonores et déchets : aucune nuisance sonore recensée, présence variable de points d'apport à proximité des sites</p> <p>Passage d'une ligne THT à proximité directe du site</p>	<p><u>Prescription de l'OAP :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Interdire toute nouvelle construction d'habitation à proximité immédiate de la ligne THT <p><u>Règlement 1AU :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans les dispositions particulières, il est fortement recommandé au pétitionnaire de réaliser les études de sol nécessaires pour s'assurer de la prise en compte du risque mouvement de terrain consécutif au phénomène de retrait-gonflement des argiles. - Le risque de remontée de nappe est également indiqué, la réalisation de sous-sols est déconseillée <p><u>Règlement 1AU 9 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - les parcelles privées devront comprendre un pourcentage minimum de surfaces en pleine terre (jardin planté ou engazonné) <p><u>Règlement 1AU 13 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les aires de stockage ou de dépôt de matériaux doivent être masquées par une 	<p><i>Prise en compte préalable des aléas, et anticipation des risques naturels et technologiques.</i></p> <p><i>Prise en compte préalable nuisances visuelles et olfactives liées au dépôt des déchets</i></p> <p><i>Prise en compte de la présence d'une ligne THT et limitation de l'exposition des biens et personnes</i></p> <p><i>Augmentation limitée du bruit liée à l'intensification de la circulation des voitures sur les axes existants qui desservent le quartier.</i></p> <p>→ <u>Mesures d'atténuation :</u> Prescription de protection et/ou de réalisation de cheminements doux sur l'ensemble des OAP qui devraient permettre de réduire l'utilisation de la voiture sur les petits trajets.</p>

	<p>haie végétale, d'essences locales variées.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un espace commun de dépôt et collecte des ordures ménagères et tri sélectif doit être prévu pour toute opération de groupe de logements, en cohérence avec le mode de collecte des déchets en vigueur. 	
<p>Milieu naturel et biodiversité</p> <p>Secteur faiblement anthropisé, anciennes parcelles agricoles aujourd'hui en friche,</p> <p>Proximité directe de secteurs d'habitat</p> <p>Secteur prairial, dominance des graminées, végétation ligneuse intéressante aux abords du site, présence de plantes indicatrice de zone humides au sein des prairies humides</p> <p>Présence de zone humide fonctionnelle à proximités du site = secteurs d'enjeux écologiques forts</p> <p>Présence d'une biodiversité ordinaire mais diversifié et importante caractéristique du territoire</p>	<p><u>Prescriptions de l'OAP :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Préserver les zones humides en créant un espace de verdure - Préserver les haies existantes ou les reconstituer au sein des opérations - S'appuyer sur le réseau de haies et chemins pour compartimenter de petites opérations de logement - Proposer une densité moyenne minimale de 25 logements / ha à l'échelle de l'ensemble de la zone - Jardins espaces verts à préserver, créer et mettre en valeur <p><u>Règlement 1AU 13 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - aires de stockage ou de dépôt masquées par une haie végétale, d'essences locales variées. - aménagements paysagers (plantations, espaces enherbés, noues,...) doivent être réalisées en accompagnement des chemins piétons ou cycles - Les ouvrages de régulation des eaux pluviales devront faire l'objet d'un traitement paysager participant à valoriser le cadre de vie. - Prescriptions particulières pour les éléments de paysages et les zones humides fonctionnelles 	<p><i>Augmentation forte du taux d'imperméabilisation du sol et de la stérilité du milieu</i></p> <p><i>Destruction immédiate de la faune et flore « ordinaire » du site</i></p> <p>→ <i>Mesures d'atténuation : Les plantations, qui n'existent pas aujourd'hui, prévues le long des voies pourraient permettre une certaine diversification des habitats présents par le renforcement de la trame verte et la création de nouvelles niches écologiques pour la flore et la faune « ordinaire »</i></p> <p>→ <i>Protection/compensation des éléments de paysages caractérisés au zonage</i></p> <p>→ <i>Protection/compensation des zones humides fonctionnelles</i></p> <p><i>Limitation de la consommation d'espace par la création d'une morphologie urbaine plus dense et plus économe</i></p> <p><i>L'Urbanisation de ce secteur protège les sites d'intérêt écologique supérieur</i></p> <p><i>Renforcement de la place du végétal, de la trame verte des espaces publics</i></p>
<p>Paysage, morphologie urbaine et patrimoine</p> <p>Place du végétal : forte, espace prairial présence</p>	<p><u>Prescriptions de l'OAP :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Préserver les zones humides en créant un espace de verdure - Préserver les haies existantes ou les 	<p><i>Augmentation de l'ambiance minérale du site</i></p> <p>→ <i>Mesures d'atténuations :</i></p>

<p>de quelques espèces ligneuses, de haies. Les espaces habités proches sont également végétalisés, grande diversité végétale sur l'ensemble du secteur (plantes indicatrices de zones humides).</p> <p>Ambiance paysagère : Relief très peu accidenté, paysage clos par les haies</p> <p>Morphologie urbaine: secteurs proches à dominante pavillonnaire, paysage urbain plus ou moins standardisé suivant les secteurs.</p>	<p>reconstituer au sein des opérations</p> <ul style="list-style-type: none"> - S'appuyer sur le réseau de haies et chemins pour compartimenter de petites opérations de logement - Proposer une densité moyenne minimale de 25 logements / ha à l'échelle de l'ensemble de la zone - Jardins espaces verts à préserver, créer et mettre en valeur <p><u>Règlement 1AU 13 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Aires de stockage ou de dépôt masquées par une haie végétale, d'essences locales variées. - Aménagements paysagers (plantations, espaces enherbés, noues,...) doivent être réalisés en accompagnement des chemins piétons ou cycles - Dans les groupes d'habitations, un espace libre collectif, pouvant comprendre des espaces non clos de régulation des eaux pluviales, devra être aménagé de façon à valoriser le cadre de vie de l'opération - Les ouvrages de régulation des eaux pluviales devront faire l'objet d'un traitement paysager participant à valoriser le cadre de vie. - Prescription particulières concernant les éléments de paysage et zones humides <p><u>Règlement 1AU 10 et 11:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Réglementation de la hauteur des constructions à usage d'habitation, des façades des annexes dissociées de l'habitation, et limitation de la hauteur totale des constructions - Réglementation sur l'aspect extérieur des constructions (cf. Règlement) - La qualité architecturale sera analysée en étudiant les qualités d'intégration de la construction dans son environnement 	<p><i>Protection/compensation des éléments de paysage</i></p> <p><i>Maintien du caractère naturel d'une partie des secteurs (classement Np)</i></p> <p><i>Encadrement des typologies d'habitat pour maintenir et préserver l'identité architecturale du secteur</i></p> <p><i>Création d'espaces de rencontres</i></p>
---	--	--

	paysager et bâti, de l'harmonie des formes et des couleurs.	
<p>Mobilité</p> <p>Cheminement de la coulée verte le long du ruisseau de Gué-carré</p> <p>Forte prédominance de la voiture dans les déplacements internes et externes</p> <p>Secteurs desservies par des voies communales et par la départementale 92</p> <p>Peu d'espaces de stationnements à proximité du secteur</p> <p>Présence du transport collectif VAOTRAM à proximité – (desserte faible car la commune ne dispose pas des transports urbain de l'agglomération du Mans)</p>	<p><u>Prescriptions de l'OAP:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Aménager des accès automobiles communs sécurisés sur la RD92 (emplacements indicatifs sur le schéma) - Desservir l'opération par un réseau de voies, en bouclant autant que possible les voies principales (principes indicatifs au schéma) - Assurer une desserte interne du quartier à travers des voies adaptées aux piétons et cycles - Multiplier les chemins piétons traversant le quartier de façon à assurer des parcours piétons et cycles très directs <p><u>Recommandation de l'OAP :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Aménager des espaces de stationnement communs regroupés sur des espaces traités en espace public (et non uniquement en parking), tel que proposé sur le schéma d'aménagement (places) - Aménager les voies internes du quartier en « zone de rencontre » <p><u>Règlement 1AU 3 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Desserte obligatoire par une voie publique/privée - Construction interdites si non-respect de la sécurité - Nombre d'accès sur la voie publique peut être limité en cas de gêne à la circulation - Etc. <p><u>Règlement 1AU 12 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être 	<p><i>Une augmentation des circulations motorisées à prévoir dans le quartier</i></p> <p><i>Un usage de de la voiture qui reste inévitablement prédominant pour les liens avec le reste du territoire communal.</i></p> <p>→ <i>Mesures d'atténuation: Prescription de d'aménagement de cheminements doux sur l'OAP qui devraient permettre de réduire l'utilisation de la voiture sur les petits trajets.</i></p> <p><i>Un renforcement du maillage de déplacements doux interne et externe au site</i></p> <p><i>Une prise en compte préalable de la sécurité des déplacements au sein de l'opération (cyclable, piétons, voiture)</i></p> <p><i>Un maintien et un renforcement des connexions cohérentes avec l'ensemble des autres quartiers du bourg</i></p> <p><i>Une rationalisation du stationnement à l'échelle de l'opération</i></p>

	assurés en dehors du domaine public. - Etc.	
--	--	--

Le règlement de la zone 2AU n'apparaît pas dans le tableau d'évaluation car cette zone n'est pas immédiatement urbanisable, et comporte à l'heure actuelle très peu de règles. Il s'agit d'une réserve foncière à plus long terme qui ne pourra être considérée comme constructible qu'après modification ou révision du PLU.

Lors de cette modification/révision, le règlement et les OAP seront précisées sur le secteur, et une évaluation des incidences sur l'environnement sera réalisée le cas échéant.

Description du site de l'Auneau : OAP n°2

Le site de l'Auneau, découpé en 4 zones, se situe au sud-est du bourg, face aux équipements scolaires et sportifs de l'Auneau. Il dispose ainsi des infrastructures et services nécessaires au développement urbain.

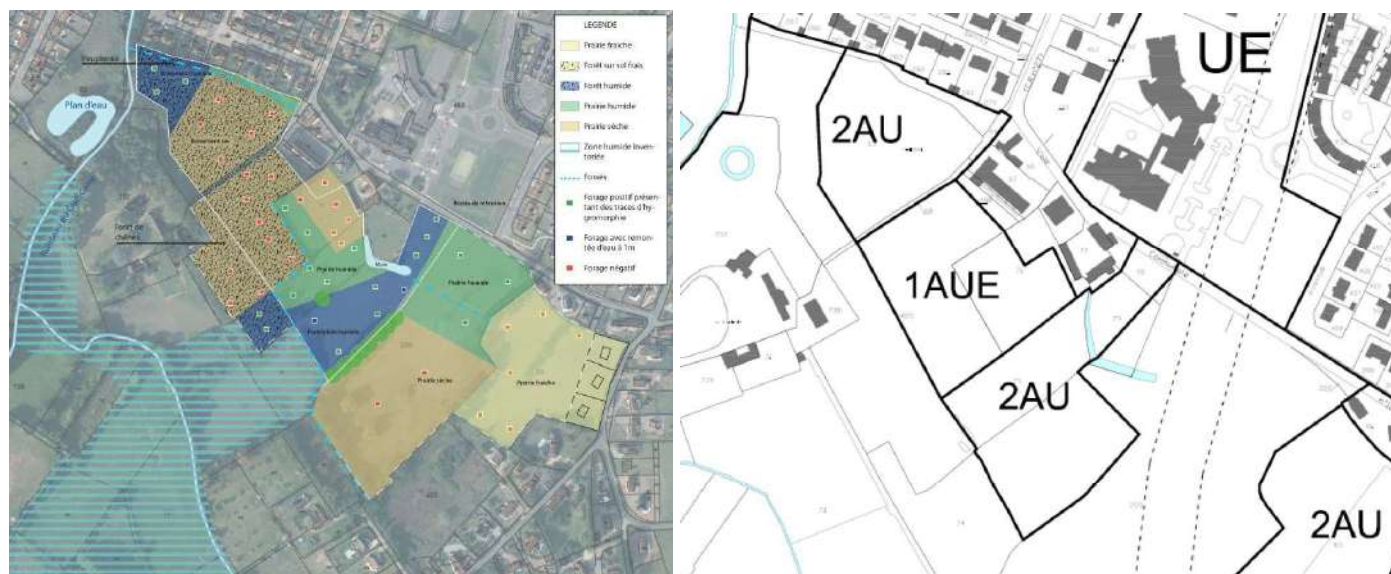
Ce secteur à dominante naturelle dispose de caractéristiques de localisation proche du secteur de la Grouas puisqu'il se situe également en amont d'un ruisseau temporaire qui se jette dans le ruisseau de Gué-carré, en face du site de la Grouas.

De la même manière, la nappe sub-affleurante est présente à proximité du site ce qui présage du caractère humide d'une partie de la zone. Aux alentours la DREAL avait prélocalisé des zones humides qui ont été complétées par les élus lors de l'inventaire participatif. Ces zones sont classées et protégées au sein du zonage et du règlement du projet de PLU.

Sur le site de l'Auneau, des investigations zones humides plus poussées ont été réalisées afin de connaître l'état précis des terrains et de localiser plus spécifiquement les zones humides fonctionnelles (cf. document n°7 caractérisation des zones humides).

Suite à cette études des zones humides ont été repérées, leur localisation a été intégrée au zonage soit sous un classement en zone Np (zone naturelle paysagère inconstructible) soit par un classement au zonage en tant que zone humide fonctionnelle présentant des prescription spéciale au règlement.

Au sein des documents, des cartes présentant la localisation précise des secteurs permet de visualiser les secteurs les plus sensibles.



Une importante partie de ce secteur (en bleu sur la carte) a été répertorié en tant que zone humide fonctionnelle. En effet, les investigations terrains ont démontrées qu'une partie de ce secteur fonctionne comme une cuvette qui mène les eaux en souterrain vers le ruisseau temporaire qui les dirige ensuite vers

le ruisseau de Gué-Carré. La topographie et l'imperméabilisation des sols, qui s'est accentué autour de ce secteur sur la commune de Changé, explique probablement la dimension des prairies humides qui accompagne le nappe active.

La problématique qui se pose sur ce secteur concerne le fait que les terrains potentiellement aptes à l'urbanisation situés en prairie sèche sont difficiles d'accès, isolés par rapport à l'urbanisation existante et situés sous une ligne haute tension donc difficilement urbanisables.

Aussi, afin de répondre aux besoins de développement du territoire, tout en préservant la fonctionnalité de cette zone avec le ruisseau de Gué-Carré, le PLU préconise l'urbanisation d'une partie de la zone humide fonctionnelle, à la condition de sa stricte compensation sur la parcelle située un peu plus au sud sous la ligne haute tension (cf. Document n°3 OAP).



Fonctionnement actuel de la zone



Principe de fonctionnement suggéré par le PLU avec compensation de la zone sur le même secteur en conservant la fonctionnalité

Photos du site :



Etats des lieux – sensibilités – enjeux	Mesures intégrées à l'OAP	Impact du projet
<p>Gestion de l'eau</p> <p>Secteur au relief assez marqué, descendant vers un ruisseau temporaire</p> <p>Présence d'une mare de taille importante sur le secteur</p> <p>Présence du réseau d'assainissement collectif, d'alimentation en eau potable à proximité de la zone (rue Jacques Peletier.)</p> <p>Investigation zones humides réalisées en 2015 (cf. document n°7 Caractérisation Zone Humide)</p> <p>Secteur situé sur une zone humide fonctionnant avec le ruisseau de Gué-carré.</p>	<p>Extension obligatoire des réseaux AEP et assainissement collectif</p> <p><u>Prescriptions de l'OAP :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Reconstituer la zone humide sur les terrains situés à l'Est de la mare. - Jardins, espaces verts, à préserver, créer ou mettre en valeur <p><u>Règlement 1AUE:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Branchement sur un réseau d'eau potable est obligatoire - Branchement sur le réseau d'assainissement collectif obligatoire - Le raccordement au réseau d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, est obligatoire - La gestion des eaux pluviales doit être assurée sur la parcelle, - Seul l'excès de ruissellement conduit vers le réseau - La récupération des eaux de pluie, pour des usages autres qu'alimentaires, est autorisée (etc.) 	<p><i>Augmentation des besoins en eau potable</i></p> <p><i>Augmentation des effluents à traiter</i></p> <p><i>Augmentation nette du taux d'imperméabilisation du sol sur le secteur, et des volumes d'eau de ruissellement à prendre en compte</i></p> <p>→ <i>Éléments d'atténuation : Prise en compte de la problématique de gestion des eaux pluviales au sein de l'OAP et du règlement</i></p> <p>→ <i>La totalité des logements créés seront localisés sur le bourg et raccordés au réseau d'assainissement collectif. A partir de 2028, les capacités de la station d'épuration seront à augmenter.</i></p>

<p>Risques et nuisances</p> <p>Risque de mouvement de terrain : le secteur est potentiellement concerné par un risque de mouvements de terrain consécutif au phénomène de retrait-gonflement des argiles.</p> <p>Risque inondation : présence du risque de remontée de nappe liée à la présence de la nappe sub-affleurante sur certains secteurs</p> <p>Risque technologique : aucun risque majeur recensé</p> <p>Nuisances sonores et déchets : aucune nuisance sonore recensée, présence variable de points d'apport à proximité des sites</p> <p>Passage d'une ligne THT à proximité directe du site</p>	<p><u>Prescription de l'OAP :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Interdire toute nouvelle construction d'habitation à proximité immédiate de la ligne THT <p><u>Règlement 1AUE :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans les dispositions particulières, il est fortement recommandé au pétitionnaire de réaliser les études de sol nécessaires pour s'assurer de la prise en compte du risque mouvement de terrain consécutif au phénomène de retrait-gonflement des argiles. - Le risque de remontée de nappe est également indiqué, la réalisation de sous-sols est déconseillée <p><u>Règlement 1AUE 9 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - les parcelles privées devront comprendre un pourcentage minimum de surfaces en pleine terre (jardin planté ou engazonné) <p><u>Règlement 1AUE 13 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les aires de stockage ou de dépôt de matériaux doivent être masquées par une haie végétale, d'essences locales variées. - Un espace commun de dépôt et collecte des ordures ménagères et tri sélectif doit être prévu pour toute opération de groupe de logements, en cohérence avec le mode de collecte des déchets en vigueur. 	<p><i>Prise en compte préalable des aléas, et anticipation des risques naturels et technologiques.</i></p> <p><i>Prise en compte préalable nuisances visuelles et olfactives liées au dépôt des déchets</i></p> <p><i>Prise en compte de la présence d'une ligne THT et limitation de l'exposition des biens et personnes</i></p> <p><i>Augmentation limitée du bruit liée à l'intensification de la circulation des voitures sur les axes existants qui desservent le quartier.</i></p> <p>→ <u>Mesures d'atténuation :</u> Prescription de protection et/ou de réalisation de cheminements doux sur l'ensemble des OAP qui devraient permettre de réduire l'utilisation de la voiture sur les petits trajets.</p>
<p>Milieu naturel et biodiversité</p> <p>Secteur faiblement anthropisé, anciennes parcelles agricoles aujourd'hui en friche, une partie du secteur est également recouverte d'une chênaie,</p> <p>Proximité directe de secteurs d'habitat et d'équipements</p>	<p><u>Prescriptions de l'OAP :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Reconstituer la zone humide sur les terrains situés à l'Est de la mare. - Préserver les haies existantes ou les reconstituer au sein des opérations - Préserver l'alignement de chênes - Proposer une densité moyenne minimale de 25 logements / ha à l'échelle de l'ensemble 	<p><i>Augmentation forte du taux d'imperméabilisation du sol et de la stérilité du milieu</i></p> <p><i>Destruction immédiate de la faune et flore « ordinaire » du site</i></p> <p><i>Probable destruction d'une partie de la zone humide</i></p>

<p>Secteur prairial, dominance des graminées, végétation ligneuse intéressante aux abords du site, présence d'une mare d'une taille importante, présences de plantes indicatrice de zone humides au sein des prairies humides</p> <p>Présence de zone humide fonctionnelle à = secteurs d'enjeux écologiques forts</p> <p>Présence d'une biodiversité ordinaire mais diversifié et importante caractéristique du territoire – autour de la mare présences de batraciens et insectes</p>	<p>de la zone</p> <ul style="list-style-type: none"> - Jardins espaces verts à préserver, créer et mettre en valeur - Ecrans végétaux à constituer <p><u>Règlement 1AUE 13 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - aires de stockage ou de dépôt masquées par une haie végétale, d'essences locales variées. - aménagements paysagers (plantations, espaces enherbés, noues,...) doivent être réalisées en accompagnement des chemins piétons ou cycles - Les ouvrages de régulation des eaux pluviales devront faire l'objet d'un traitement paysager participant à valoriser le cadre de vie. - Prescriptions particulières pour les éléments de paysage et les zones humides fonctionnelles 	<ul style="list-style-type: none"> → <i>Mesures d'atténuation : Les plantations, qui n'existent pas aujourd'hui, prévues le long des voies pourraient permettre une certaine diversification des habitats présents par le renforcement de la trame verte et la création de nouvelles niches écologiques pour la flore et la faune «ordinaire»</i> → <i>Protection/compensation des éléments de paysages caractérisés au zonage</i> → <i>Protection/compensation des zones humides fonctionnelles</i> → <i>Mesures de compensation à mettre en place pour la zone humide</i> <p><i>Limitation de la consommation d'espace par la création d'une morphologie urbaine plus dense et plus économe</i></p> <p><i>L'Urbanisation de ce secteur protège les sites d'intérêt écologique supérieur</i></p> <p><i>Renforcement de la place du végétal, de la trame verte des espaces publics</i></p>
---	---	--

<p>Paysage, morphologie urbaine et patrimoine</p> <p>Place du végétal : forte, espace prairial, présence d'une chênaie dense, de haies. Les espaces habités proches sont également végétalisés, grande diversité végétale sur l'ensemble du secteur (plantes indicatrices de zones humides).</p> <p>Ambiance paysagère : Relief marqué en direction du ruisseau temporaire,</p> <p>Morphologie urbaine: secteurs proches à dominante pavillonnaire, paysage urbain plus ou moins standardisé suivant les secteurs.</p>	<p><u>Prescriptions de l'OAP :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Reconstituer la zone humide sur les terrains situés à l'Est de la mare. - Préserver l'alignement de chênes - Proposer une densité moyenne minimale de 25 logements / ha à l'échelle de l'ensemble de la zone - Jardins espaces verts à préserver, créer et mettre en valeur - Ecrans végétaux à constituer <p><u>Règlement 1AUE 13 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Aires de stockage ou de dépôt masquées par une haie végétale, d'essences locales variées. - Aménagements paysagers (plantations, espaces enherbés, noues,...) doivent être réalisées en accompagnement des chemins piétons ou cycles - Dans les groupes d'habitations, un espace libre collectif, pouvant comprendre des espaces non clos de régulation des eaux pluviales, devra être aménagé de façon à valoriser le cadre de vie de l'opération - Les ouvrages de régulation des eaux pluviales devront faire l'objet d'un traitement paysager participant à valoriser le cadre de vie. - Prescription particulières concernant les éléments de paysage et zones humides - Réserver un espace pour un terrain de sport en partie centrale <p><u>Règlement 1AUE 10 et 11:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Réglementation de la hauteur des constructions à usage d'habitation, des façades des annexes dissociées de l'habitation, et limitation de la hauteur totale des constructions - Réglementation sur l'aspect extérieur des constructions (cf. Règlement) 	<p><i>Augmentation de l'ambiance minérale du site</i></p> <p><i>Destruction probable d'une partie de la zone humide</i></p> <p>→ <u>Mesures d'atténuations :</u> <i>Protection/compensation des éléments de paysage</i></p> <p>→ <i>Mesures de compensation de la zone humide</i></p> <p><i>Maintien du caractère naturel d'une partie des secteurs (classement Np)</i></p> <p><i>Encadrement des typologies d'habitat pour maintenir et préserver l'identité architecturale du secteur</i></p> <p><i>Création d'espaces de rencontres</i></p>
--	---	--

	<ul style="list-style-type: none"> - La qualité architecturale sera analysée en étudiant les qualités d'intégration de la construction dans son environnement paysager et bâti, de l'harmonie des formes et des couleurs. - Etc. 	
<p>Mobilité</p> <p>Cheminement de la coulée verte le long du ruisseau de Gué-carré</p> <p>Forte prédominance de la voiture dans les déplacements internes et externes</p> <p>Secteurs desservies par des voies communales</p> <p>Présence d'espaces de stationnements à proximité du secteur (parking du collège).</p> <p>Présence du transport collectif VAOTRAM à proximité – <i>(desserte faible car la commune ne dispose pas des transports urbain de l'agglomération du Mans)</i></p>	<p><u>Prescriptions de l'OAP:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Aménager des accès automobiles communs sécurisés face au parking de l'Auneau et à partir de l'angle ouest de la rue J. Peletier (positionnement indicatif au schéma) - Assurer une liaison entre les parties est et ouest de la zone (principes indicatifs au schéma) - Assurer une desserte interne du quartier à travers des voies adaptées aux piétons et cycles - Connecter le quartier aux voies piétonnes longeant le ruisseau de Gué-Carré - Multiplier les chemins piétons traversant le quartier de façon à assurer des parcours piétons et cycles très directs <p><u>Recommandation de l'OAP :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Aménager des espaces de stationnement communs regroupés sur des espaces traités en espace public (et non uniquement en parking), tel que proposé sur le schéma d'aménagement (places) - Aménager les voies internes du quartier en « zone de rencontre » <p><u>Règlement 1AUE 3 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Desserte obligatoire par une voie publique/privée - Construction interdites si non-respect de la sécurité - Nombre d'accès sur la voie publique peut être limité en cas de gêne à la circulation 	<p><i>Une augmentation des circulations motorisées à prévoir dans le quartier</i></p> <p><i>Un usage de de la voiture qui reste inévitablement prédominant pour les liens avec le reste du territoire communal.</i></p> <p>→ <i>Mesures d'atténuation: Prescription de d'aménagement de cheminements doux sur l'OAP qui devraient permettre de réduire l'utilisation de la voiture sur les petits trajets.</i></p> <p><i>Un renforcement du maillage de déplacements doux interne et externe au site</i></p> <p><i>Une prise en compte préalable de la sécurité des déplacements au sein de l'opération (cyclable, piétons, voiture)</i></p> <p><i>Un maintien et un renforcement des connexions cohérentes avec l'ensemble des autres quartiers du bourg</i></p> <p><i>Une rationalisation du stationnement à l'échelle de l'opération</i></p>

	<ul style="list-style-type: none">- Etc. <p><u>Règlement 1AUE 12 :</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public.- Pour les établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les deux roues doivent être aménagées.	
--	---	--

Le règlement de la zone 2AU n'apparaît pas dans le tableau d'évaluation car cette zone n'est pas immédiatement urbanisable, et comporte à l'heure actuelle très peu de règles. Il s'agit d'une réserve foncière à plus long terme qui ne pourra être considérée comme constructible qu'après modification ou révision du PLU.

Lors de cette modification/révision, le règlement et les OAP seront précisées sur le secteur, et une évaluation des incidences sur l'environnement sera réalisée le cas échéant.

Description du site de la route de Parigné OAP n°3

Ce site, recouvert d'une prairie de fauche, est enclavé entre le lotissement du Pont, le ruisseau de la Buzardière et la route de Parigné l'Evêque. Du fait de sa localisation et de sa topographie plane, la DREAL n'avait pas prélocalisé de zone humide à proximité du secteur. De la même manière que sur les autres sites, des investigations zones humides ont été effectuées. Les résultats se sont cependant révélés négatifs, il n'existe pas de zone humide fonctionnelle sur le site, seuls deux secteurs de prairies légèrement humide ont été identifiés. (cf. Document n°7 : caractérisation des zones humides)

Le site présente à l'heure actuelle les caractéristiques d'un ancien espace agricole dominé par une végétation à dominante prairiale. Concernant la topographie, sur ce site, elle est extrêmement peu marquée, le terrain apparaît sensiblement plat, ce qui limite les risques de covisibilités.

Concernant la flore et la faune, présentes sur ces sites, la proximité immédiate de « zones habitées », tend à défavoriser la présence d'espèces dites « remarquables ». En outre, seule les espèces ordinaires et inféodées à la présence humaine sont susceptibles d'habiter ce secteur.

Concernant le paysage, celui-ci est relativement ordinaire. S'agissant d'espaces à dominante urbaine, présentant des interstices prairiaux ou de jardins particuliers, arbres et haies sont présents sur les pourtours des différentes parcelles.

Photo du site :



Etats des lieux – sensibilités – enjeux	Mesures intégrées à l'OAP	Impact du projet
<p>Gestion de l'eau</p> <p>Secteur au relief très peu marqué</p> <p>Présence du réseau d'assainissement collectif, d'alimentation en eau potable à proximité de la zone (le long de la départementale 248.)</p> <p>Investigation zones humides réalisées en 2015 (cf. document n°7 Caractérisation Zone Humide)</p> <p>Secteur sain, pas de zone humide fonctionnelle répertoriée. Prairie humide identifiée.</p>	<p>Extension obligatoire des réseaux AEP et assainissement collectif</p> <p><u>Prescriptions de l'OAP :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Sur le secteur identifié en « prairie humide», il s'agira de préserver ou de restituer autant que possible les capacités d'infiltration du sol par le biais de plusieurs dispositifs : - Utilisation de matériaux poreux pour les voiries, chemins, allées et espaces de stationnement, - La préservation d'une part minimum d'espaces en pleine terre, - La mise en œuvre de dispositifs de régulation des eaux pluviales à air libre, favorisant l'infiltration des eaux dans le sol. <p><u>Règlement 1AU:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Branchement sur un réseau d'eau potable est obligatoire - Branchement sur le réseau d'assainissement collectif obligatoire - Le raccordement au réseau d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, est obligatoire - La gestion des eaux pluviales doit être assurée sur la parcelle, - Seul l'excès de ruissellement conduit vers le réseau - La récupération des eaux de pluie, pour des usages autres qu'alimentaires, est autorisée (etc.) 	<p><i>Augmentation des besoins en eau potable</i></p> <p><i>Augmentation des effluents à traiter</i></p> <p><i>Augmentation nette du taux d'imperméabilisation du sol sur le secteur, et des volumes d'eau de ruissellement à prendre en compte</i></p> <p>→ <i>Éléments d'atténuation : Prise en compte de la problématique de gestion des eaux pluviales au sein de l'OAP et du règlement</i></p> <p>→ <i>La totalité des logements créés seront localisés sur le bourg et raccordés au réseau d'assainissement collectif. A partir de 2028, les capacités de la station d'épuration seront à augmenter.</i></p>
<p>Risques et nuisances</p> <p>Risque de mouvement de terrain : le secteur est potentiellement concerné par un risque de mouvements de terrain consécutif au phénomène</p>	<p><u>Prescription de l'OAP :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Interdire toute nouvelle construction d'habitation à proximité immédiate de la ligne THT 	<p><i>Prise en compte préalable des aléas, et anticipation des risques naturels et technologiques.</i></p> <p><i>Prise en compte préalable nuisances visuelles et olfactives liées au dépôt des déchets</i></p>

<p>de retrait-gonflement des argiles.</p> <p>Risque inondation : présence du risque de remontée de nappe liée à la présence de la nappe sub-affleurante sur certains secteurs</p> <p>Risque technologique : aucun risque majeur recensé</p> <p>Nuisances sonores et déchets : aucune nuisance sonore recensée, présence variable de points d'apport à proximité des sites</p>	<p><u>Règlement 1AU :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans les dispositions particulières, il est fortement recommandé au pétitionnaire de réaliser les études de sol nécessaires pour s'assurer de la prise en compte du risque mouvement de terrain consécutif au phénomène de retrait-gonflement des argiles. - Le risque de remontée de nappe est également indiqué, la réalisation de sous-sols est déconseillée <p><u>Règlement 1AU 9 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - les parcelles privées devront comprendre un pourcentage minimum de surfaces en pleine terre (jardin planté ou engazonné) <p><u>Règlement 1AU 13 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les aires de stockage ou de dépôt de matériaux doivent être masquées par une haie végétale, d'essences locales variées. - Un espace commun de dépôt et collecte des ordures ménagères et tri sélectif doit être prévu pour toute opération de groupe de logements, en cohérence avec le mode de collecte des déchets en vigueur. 	<p><i>Augmentation limitée du bruit liée à l'intensification de la circulation des voitures sur les axes existants qui desservent le quartier.</i></p> <p>→ <i>Mesures d'atténuation : Prescription de protection et/ou de réalisation de cheminements doux sur l'ensemble des OAP qui devraient permettre de réduire l'utilisation de la voiture sur les petits trajets.</i></p>
<p>Milieu naturel et biodiversité</p> <p>Secteur faiblement anthropisé, anciennes parcelles agricoles aujourd'hui en friche,</p> <p>Proximité directe de secteurs d'habitat</p> <p>Secteur prairial, dominance des graminées, présence de quelques arbres (peu remarquables),</p> <p>Présence d'une biodiversité ordinaire caractéristique du territoire</p>	<p><u>Prescriptions de l' OAP :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Sur le secteur identifié en « prairie humide», il s'agira de préserver ou de restituer autant que possible les capacités d'infiltration du sol par le biais de plusieurs dispositifs : - Utilisation de matériaux poreux pour les voiries, chemins, allées et espaces de stationnement, - La préservation d'une part minimum d'espaces en pleine terre, - La mise en œuvre de dispositifs de régulation des eaux pluviales à air libre, favorisant l'infiltration des eaux dans le sol. - Réintégrer des plantations dans l'opération, 	<p><i>Augmentation forte du taux d'imperméabilisation du sol et de la stérilité du milieu</i></p> <p><i>Destruction immédiate de la faune et flore « ordinaire » du site</i></p> <p>→ <i>Mesures d'atténuation : Les plantations, qui n'existent pas aujourd'hui, prévues le long des voies pourraient permettre une certaine diversification des habitats présents par le renforcement de la trame verte et la création de nouvelles niches écologiques pour la flore et la faune « ordinaire »</i></p>

	<p>notamment en limite nord-est pour intégrer les constructions dans le paysage</p> <ul style="list-style-type: none"> - Proposer une densité moyenne minimale de 25 logements / ha à l'échelle de l'ensemble de la zone. - Préserver les haies en bordure nord de la zone <p><u>Règlement 1AU 13 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - aires de stockage ou de dépôt masquées par une haie végétale, d'essences locales variées. - aménagements paysagers (plantations, espaces enherbés, noues,...) doivent être réalisés en accompagnement des chemins piétons ou cycles - Les ouvrages de régulation des eaux pluviales devront faire l'objet d'un traitement paysager participant à valoriser le cadre de vie. - Prescriptions particulières pour les éléments de paysages et les zones humides fonctionnelles 	<p>→ <i>Protection/compensation des éléments de paysages caractérisés au zonage</i></p> <p><i>Limitation de la consommation d'espace par la création d'une morphologie urbaine plus dense et plus économe</i></p> <p><i>L'Urbanisation de ce secteur protège les sites d'intérêt écologique supérieur</i></p> <p><i>Renforcement de la place du végétal, de la trame verte des espaces publics</i></p>
--	--	--

<p>Paysage, morphologie urbaine et patrimoine</p> <p>Place du végétal : moyenne, espace prairial présence de quelques arbres. Les espaces habités proches sont également végétalisés = jardins particuliers notamment.</p> <p>Ambiance paysagère : Relief très peu accidenté, paysage très ouvert, alentours urbanisés</p> <p>Morphologie urbaine: secteurs proches à dominante pavillonnaire, paysage urbain plus ou moins standardisé suivant les secteurs.</p>	<p><u>Prescriptions de l'OAP :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Sur le secteur identifié en « prairie humide», il s'agira de préserver ou de restituer autant que possible les capacités d'infiltration du sol par le biais de plusieurs dispositifs : - Utilisation de matériaux poreux pour les voiries, chemins, allées et espaces de stationnement, - La préservation d'une part minimum d'espaces en pleine terre, - La mise en œuvre de dispositifs de régulation des eaux pluviales à air libre, favorisant l'infiltration des eaux dans le sol. - Réintégrer des plantations dans l'opération, notamment en limite nord-est pour intégrer les constructions dans le paysage - Proposer une densité moyenne minimale de 25 logements / ha à l'échelle de l'ensemble de la zone. - Préserver les haies en bordure nord de la zone <p><u>Règlement 1AU 13 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Aires de stockage ou de dépôt masquées par une haie végétale, d'essences locales variées. - Aménagements paysagers (plantations, espaces enherbés, noues,...) doivent être réalisées en accompagnement des chemins piétons ou cycles - Dans les groupes d'habitations, un espace libre collectif, pouvant comprendre des espaces non clos de régulation des eaux pluviales, devra être aménagé de façon à valoriser le cadre de vie de l'opération - Les ouvrages de régulation des eaux pluviales devront faire l'objet d'un traitement paysager participant à valoriser le cadre de vie. - Prescription particulières concernant les 	<p><i>Augmentation de l'ambiance minérale du site</i></p> <p>→ <i>Mesures _____ d'atténuations : Protection/compensation des éléments de paysage</i></p> <p><i>Encadrement des typologies d'habitat pour maintenir et préserver l'identité architecturale du secteur</i></p> <p><i>Création d'espaces de rencontres</i></p>
---	--	---

	<p>éléments de paysage et zones humides</p> <p><u>Règlement 1AU 10 et 11:</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Règlementation de la hauteur des constructions à usage d'habitation, des façades des annexes dissociées de l'habitation, et limitation de la hauteur totale des constructions- Règlementation sur l'aspect extérieur des constructions (cf. Règlement)- La qualité architecturale sera analysée en étudiant les qualités d'intégration de la construction dans son environnement paysager et bâti, de l'harmonie des formes et des couleurs.	
--	--	--

<p>Mobilité</p> <p>Cheminements doux du lotissement du pont à proximité</p> <p>Forte prédominance de la voiture dans les déplacements internes et externes</p> <p>Secteurs desservies par des voies communales et par la départementale 248</p> <p>Peu d'espaces de stationnements à proximité du secteur</p> <p>Présence du transport collectif VAOTRAM à proximité – (desserte faible car la commune ne dispose pas des transports urbain de l'agglomération du Mans)</p>	<p><u>Prescriptions de l'OAP:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Aménager deux accès automobiles communs sur la route de Parigné et assurer un bouclage de la voie principale (emplacement indicatif sur le schéma) - Desservir l'opération par un réseau de voies (principes indicatifs au schéma) - Assurer une desserte interne du quartier à travers des voies adaptées aux piétons et cycles - Créer des liaisons piétonnes vers la route de Parigné et vers le quartier du Pont - Multiplier les chemins piétons traversant le quartier de façon à assurer des parcours piétons et cycles très directs <p><u>Recommandation de l'OAP :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Aménager des espaces de stationnement communs regroupés sur des espaces traités en espace public (et non uniquement en parking), tel que proposé sur le schéma d'aménagement (places) - Aménager les voies internes du quartier en « zone de rencontre » <p><u>Règlement 1AU 3 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Desserte obligatoire par une voie publique/privée - Construction interdites si non-respect de la sécurité - Nombre d'accès sur la voie publique peut être limité en cas de gêne à la circulation - Etc. <p><u>Règlement 1AU 12 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public. - Etc. 	<p><i>Une augmentation des circulations motorisées à prévoir dans le quartier</i></p> <p><i>Un usage de de la voiture qui reste inévitablement prédominant pour les liens avec le reste du territoire communal.</i></p> <p>→ <i>Mesures d'atténuation: Prescription de d'aménagement de cheminements doux sur l'OAP qui devraient permettre de réduire l'utilisation de la voiture sur les petits trajets.</i></p> <p><i>Un renforcement du maillage de déplacements doux interne et externe au site</i></p> <p><i>Une prise en compte préalable de la sécurité des déplacements au sein de l'opération (cyclable, piétons, voiture)</i></p> <p><i>Un maintien et un renforcement des connexions cohérentes avec l'ensemble des autres quartiers du bourg</i></p> <p><i>Une rationalisation du stationnement à l'échelle de l'opération</i></p>
--	---	---

--	--	--

Le règlement de la zone 2AU n'apparaît pas dans le tableau d'évaluation car cette zone n'est pas immédiatement urbanisable, et comporte à l'heure actuelle très peu de règles. Il s'agit d'une réserve foncière à plus long terme qui ne pourra être considérée comme constructible qu'après modification ou révision du PLU.

Lors de cette modification/révision, le règlement et les OAP seront précisées sur le secteur, et une évaluation des incidences sur l'environnement sera réalisée le cas échéant.

Description du site de Lioris OAP n°4

Le secteur de Lioris, situé à proximité directe du bourg (classé UA) et de la départementale, est une parcelle agricole isolée cultivée pour partie en maïs et en fourrage. Du fait de sa localisation et de sa topographie plane, la DREAL n'avait pas prélocalisé de zones humides à proximité du secteur. Des investigations zones humides complémentaires ont été menées. Le jour de notre investigation une partie du site avait été entièrement fauché. La flore restait cependant très visible et ne traduisait pas la présence de zone humide (graminées fourragères). Les forages qui ont été réalisés ont mis en évidence un sol particulièrement sec et friable jusqu'à 60cm de profondeur, au sein duquel aucune trace d'hydromorphie n'a été observée.

Le site présente encore à l'heure actuelle les caractéristique d'un site agricole cultivé. Concernant la topographie, le terrain offre une pente descendente en direction de la D323. Des covisibilité et des nuisances sonores, liées à la proximité de la D323, devront être prises en compte au sein du projet lors du passage de la zone en espace constructible.

Concernant la flore et la faune présentes sur ces sites, la proximité immédiate de « zones habitées », tend à défavoriser la présence d'espèces dites « remarquables ». En outre, seule les espèces ordinaires et inféodées à la présence humaine sont susceptibles d'habiter ce secteur. Concernant le paysage, celui-ci est relativement ordinaire. Le passage de la D323 en contrebas du site est cependant un élément marquant qu'il s'agira également de prendre en compte.

Photo du site :



Le règlement de la zone 2AU n'apparaît pas dans le tableau d'évaluation car cette zone n'est pas immédiatement urbanisable, et comporte à l'heure actuelle très peu de règles. Il s'agit d'une réserve foncière à plus long terme qui ne pourra être considérée comme constructible qu'après modification ou révision du PLU.

Lors de cette modification/révision, le règlement et les OAP seront précisées sur le secteur, et une évaluation des incidences sur l'environnement sera réalisée le cas échéant.

Etats des lieux – sensibilités – enjeux	Mesures intégrées à l'OAP	Impact du projet
<p>Gestion de l'eau</p> <p>Secteur au relief relativement plat, avec une déclivité en direction de la D323</p> <p>Proximité des réseaux divers Route de l'Epau et le long de la D323</p> <p>Réalisation d'investigations zones humides sur le site</p>	<p><u>Prescriptions des OAP :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Raccorder l'ensemble de la zone au réseau d'assainissement collectif. 	<p><i>Augmentation forte du taux d'imperméabilisation du sol sur le secteur, et des volumes d'eau de ruissellement à prendre en compte</i></p> <p><i>Augmentation des besoins en eau potable</i></p> <p><i>Augmentation des effluents à traiter</i></p> <p>→ <i>Éléments d'atténuation : Prise en compte de la problématique de gestion des eaux pluviales au sein des OAP</i></p> <p>→ <i>La totalité des logements créés seront localisés sur le bourg et raccordés au réseau d'assainissement collectif. A partir de 2028, les capacités de la station d'épuration seront à augmenter.</i></p>
<p>Risques et nuisances</p> <p>Risque de mouvement de terrain : le secteur est potentiellement concerné par un risque de mouvements de terrain consécutif au phénomène de retrait-gonflement des argiles.</p> <p>Risque inondation : présence du risque de remontée de nappe liée à la présence de la nappe sub-affleurante sur certains secteurs</p> <p>Risque technologique : aucun risque majeur recensé</p> <p>Nuisances sonores et déchets : Probables nuisances sonores liées à la présence de la départementale 323</p> <p>Pas de points d'apport volontaire à proximité des</p>	<p><u>Prescriptions des OAP :</u></p> <p><u>Nuisances</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les habitations doivent respecter un recul de 50 m minimum par rapport à l'axe de la D 323 : cet espace tampon est inscrit en zone NP totalement inconstructible - Un écran boisé doit être aménagé le long de la RD 323 sur une épaisseur de 30 mètres. Il sera complété par des ouvrages de régulation de l'écoulement des eaux pluviales et un cheminement piéton. 	<p><i>Prise en compte préalable nuisances sonores liées à la présence de la départementale</i></p> <p><i>Augmentation limitée du bruit liée à l'intensification de la circulation des voitures sur les axes existants qui desservent le quartier.</i></p> <p><i>Ce qui devra être pris en compte lors du passage en zone constructible : les risques dans le règlement, la gestion des déchets</i></p>

<p>sites</p> <p>Milieu naturel et biodiversité</p> <p>Secteurs faiblement anthropisé, parcelles agricoles aujourd'hui cultivées,</p> <p>Proximité directe de secteurs d'habitat</p> <p>Secteur prairial, dominance des graminées,</p> <p>Pas de secteurs d'enjeux écologiques forts répertoriés aux abords du site</p> <p>Présence d'une biodiversité ordinaire caractéristique du territoire</p>	<p><u>Prescriptions des OAP :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Préserver les haies autour du pont - Aménager un espace boisé de 30 m de large - Réintégrer des plantations dans l'opération pour intégrer les constructions dans le paysage - Proposer une densité moyenne minimale de 25 logements / ha à l'échelle de l'ensemble de la zone. 	<p><i>Augmentation du taux d'imperméabilisation du sol et de la stérilité du milieu</i></p> <p><i>Destruction immédiate de la faune et flore « ordinaire » du site</i></p> <p>→ <u>Mesures d'atténuation :</u> Protection/compensation des éléments de paysage classés au zonage</p> <p>→ <u>Classement des zones humides au zonage</u></p> <p><i>Limitation de la consommation d'espace par la création d'une morphologie urbaine plus dense et plus économe</i></p> <p><i>L'Urbanisation de ce secteur protège les sites d'intérêt écologique supérieur</i></p>
<p>Paysage, morphologie urbaine et patrimoine</p> <p>Place du végétal : moyenne, espace prairial faible présences d'espèces ligneuses. Les espaces habités proches sont également végétalisés = jardins particuliers</p> <p>Ambiance paysagère : Relief très peu accidenté, paysage ouvert</p> <p>Morphologie urbaine: secteurs proches à dominante pavillonnaire, paysage urbain très peu dense, majorité de très grande parcelles >1500m²</p>	<p><u>Prescriptions des OAP :</u> <i>Qualités urbanistiques, architecturales et paysagères</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Préserver les haies autour du pont - Aménager un espace boisé de 30 m de large - Réintégrer des plantations dans l'opération pour intégrer les constructions dans le paysage - Aucun aménagement ne sera prévu entre le boisement à planter et la RD 323 : pas d'espace de stationnement, aires de jeux ou autres éléments visibles depuis la RD 323. - Le boisement planté le long de la RD 323 viendra appeler les espaces boisés existants sur une portion importante le long de cet axe de façon à assurer une continuité des paysages boisés 	<p><i>Augmentation de l'ambiance minérale du site</i></p> <p>→ <u>Mesures d'atténuations :</u> Protection/compensation des éléments d paysage classés au zonage</p> <p><i>Création d'espaces de rencontres</i></p> <p><i>Ce qui devra être pris en compte lors du passage en zone constructible : l'encadrement du patrimoine et de l'architecture par le règlement, la réglementation des espaces libres</i></p>

	<ul style="list-style-type: none"> - Des plantations, haies, espaces verts devront être aménagés dans le nouveau quartier de façon à segmenter les ilots et réduire les effets de masse 	
<p>Mobilité</p> <p>Secteurs desservis par des voies départementales,</p> <p>Difficultés d'accès à la parcelle depuis les voies existantes</p> <p>Problématique liées à la sécurité des piétons le long de la D152</p> <p>Problématiques piétonnes liées à la traversée et à l'accès au bourg par la D152</p> <p>Forte prédominance de la voiture dans les déplacements internes et externes</p> <p>Peu d'espaces de stationnements à proximité du secteur</p> <p>Présence du transport collectif VAOTRAM à proximité – (desserte faible car la commune ne dispose pas des transports urbain de l'agglomération du Mans)</p>	<p><u>Prescriptions des OAP:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Aménager un accès automobiles par la route de l'Epau, en sécurisant l'entrée de bourg et en adaptant les aménagements aux circulations piétonnes vers le centre bourg et vers les terrains de sports - Aménager un second accès sur la route de la Californie - Aménager un accès piéton en extrémité nord-ouest du terrain sur la rue de l'Epau - Desservir l'opération par un réseau de voies (principes indicatifs au schéma) - Assurer une desserte interne du quartier à travers des voies adaptées aux piétons et cycles <p>Sécurité</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aucun nouvel accès direct ne doit être aménagé sur la RD323 - Le carrefour sur la route de l'Epau doit être aménagé de façon à : - Assurer une entrée sécurisée des véhicules, piétons et cycles dans la zone - Ralentir la circulation avant l'entrée dans le centre bourg - Sécuriser les traversées des piétons et cycles vers le centre bourg et vers les terrains de sport - Améliorer la qualité du paysage d'entrée de bourg par l'aménagement d'un espace valorisant (réflexion sur les revêtements, les plantations, le mobilier urbain) - Un deuxième accès à la zone doit être aménagé sur la rue de la Californie de façon à assurer un bouclage de la zone et répartir 	<p><i>Une augmentation des circulations motorisées à prévoir dans le quartier</i></p> <p><i>Un usage de la voiture qui reste inévitablement prédominant pour les liens avec le reste du territoire communal.</i></p> <p><i>Une augmentation des personnes soumises aux nuisances sonore</i></p> <p><i>Un renforcement du maillage de déplacements doux interne et externe au site</i></p> <p><i>Une prise en compte préalable de la sécurité des déplacements au sein de l'opération (cyclable, piétons, voiture)</i></p> <p><i>Un maintien et un renforcement des connexions cohérentes avec l'ensemble des autres quartiers du bourg</i></p> <p><i>Une rationalisation du stationnement à l'échelle de l'opération</i></p>

	<p>le trafic automobile</p> <p><u>Recommandations des OAP:</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Aménager des espaces de stationnement communs regroupés sur des espaces traités en espace public (et non uniquement en parking), tel que proposé sur le schéma d'aménagement (places)- Aménager les voies internes du quartier en « zone de rencontre »	
--	---	--

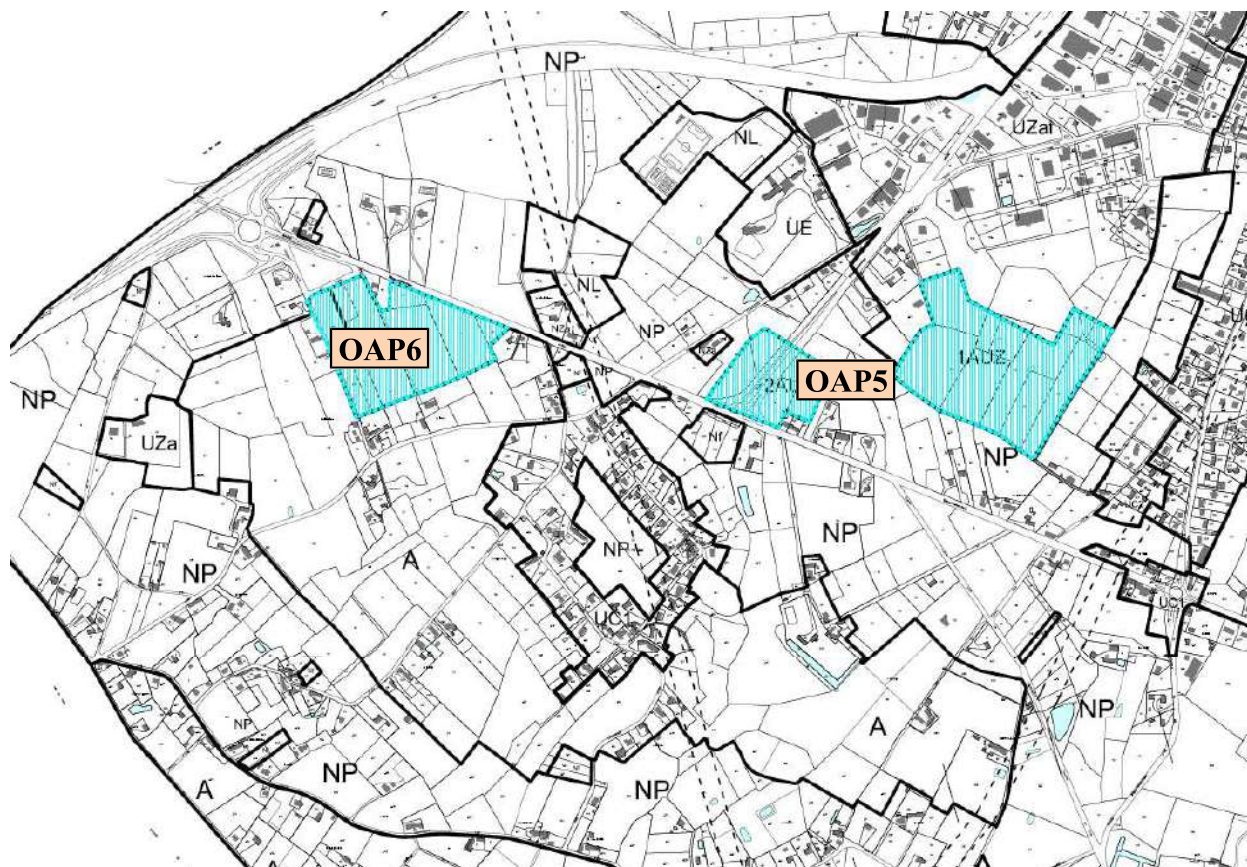
➔ Les OAP lié au développement du parc économique

2 OAP sont considérées comme étant des projets d'extension à vocation économique :

Localisation :

L'OAP n°5 Le Perquoi – Les Chesnardières

L'OAP n°6 Les Bigottières



Description du site du Perquoi OAP n°5

Les terrains sont situés sur deux sites entre la RD 304 et les zones d'activités situées au sud du bourg de Changé. La RD304 est classée à grande circulation, les dispositions prévues à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme s'appliquent. La partie « Chesnardières » couvre 9,37 ha (en 1AUZ), et la partie « Perquoi » 3,31 ha (en 2AUZ).

La présente évaluation environnementale n'aborde pas le cas de la zone 1AUZ « partie Chesnardières » (actuellement sous procédure ZAC). Sur ce site, aucune investigation zone humide complémentaire n'a été menée. En effet, différentes études ont d'ores et déjà été réalisées sur l'ensemble du site (partie en zone Uzai au POS et de l'actuelle zone 1AU) et des projets sont en cours :

- Une étude Loi sur l'eau au titre de la réalisation de documents d'incidences, articles L 214-1 A et L 214-4 du Code de l'environnement, effectuée en 2004, par la société SOGREAH
- Une étude d'impact réalisée en 2005 par le bureau d'études Paysage de l'Ouest.

Au sein de ces documents, les incidences sur les milieux et espèces liées à la réalisation de la ZAC sur les sites Uzai et 1AU du PLU sont énumérées et compensées (cf. p52 de l'étude Loi sur l'eau de SOGREAH).

Le site du Perquoi est situé en bordure de la RD304 et est occupé en prairies, dans un environnement à dominante boisée. Le terrain est bordé à l'ouest par le restaurant Le Perquoi. La zone se distribue de part et d'autre de l'ancien tracé de la RD323. Le long de cette voie se situe un terrain d'exercice pour l'apprentissage de la conduite de moto. Suite aux investigations zones humides réalisées sur le secteur, la présence d'un fossé relié à une mare a été identifiée et classé en tant que zone humide fonctionnelle.

Ce secteur de prairie fraîche met en perspective l'existence de stations de grand Lupin bleu probablement lié à une ancienne vocation agricole de ces espaces. Concernant la flore et la faune présentes sur ces sites, la proximité immédiate de « zones habitées », tend à défavoriser la présence d'espèces dites « remarquables ». En outre, seules les espèces ordinaires et inféodées à la présence humaine sont susceptibles d'habiter ce secteur.

Photo du site :



Etats des lieux – sensibilités – enjeux	Mesures intégrées à l'OAP	Impact du projet
<p>Gestion de l'eau</p> <p>Secteur au relief relativement plat, avec une déclivité en direction de la D304</p> <p>Proximité des réseaux divers Route du Perquoi et le long de la D304</p> <p>Réalisation d'investigations zones humides sur le site</p>	<p><u>Prescriptions des OAP :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Préserver ou compenser la zone humide développée le long du fossé 	<p><i>Augmentation forte du taux d'imperméabilisation du sol sur le secteur, et des volumes d'eau de ruissellement à prendre en compte</i></p> <p><i>Augmentation des besoins en eau potable</i></p> <p><i>Augmentation des effluents à traiter</i></p> <p><i>Ce qui devra être pris en compte lors du passage en zone constructible : besoin en matière d'assainissement et de gestion des eaux pluviales sur la zone</i></p>
<p>Risques et nuisances</p> <p>Risque de mouvement de terrain : le secteur est potentiellement concerné par un risque de mouvements de terrain consécutif au phénomène de retrait-gonflement des argiles.</p> <p>Risque inondation : présence du risque de remontée de nappe liée à la présence de la nappe sub-affleurante sur certains secteurs</p> <p>Risque technologique : aucun risque majeur recensé</p> <p>Nuisances sonores et déchets : Probables nuisances sonores liées à la présence de la départementale 304</p> <p>Pas de points d'apport volontaire à proximité des sites</p>	<p><u>Prescriptions des OAP :</u></p> <p><u>Nuisances</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les habitations sont interdites dans la zone (excepté les logements de fonctions) : il n'y aura donc pas de nouveaux logements soumis à des nuisances sonores (trafic, bruits dus aux process industriels,...) ou visuelles. - Un espace tampon planté devra être aménagé entre les entreprises et les logements situés aux alentours de la zone (en bordure de RD 304) 	<p><i>Prise en compte préalable nuisances sonores liées à la présence de la départementale</i></p> <p><i>Augmentation limitée du bruit liée à l'intensification de la circulation des voitures sur les axes existants qui desservent le quartier.</i></p> <p><i>Ce qui devra être pris en compte lors du passage en zone constructible : les risques dans le règlement, la gestion des déchets</i></p>

<p>Milieu naturel et biodiversité</p> <p>Secteurs faiblement anthropisés, parcelles agricoles aujourd'hui en friche,</p> <p>Eloignement des secteurs d'habitat</p> <p>Secteur prairial, dominance des graminées,</p> <p>Pas de secteurs d'enjeux écologiques forts répertoriés aux abords du site</p> <p>Présence d'une biodiversité ordinaire caractéristique du territoire</p> <p>Petite zone humide fonctionnelle répertoriée sur le site</p>	<p><u>Prescriptions des OAP :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Espaces boisés à conserver - Espaces boisés à constituer - Zone humide à préserver et à valoriser - Créer un écran boisé autour de la zone 	<p><i>Augmentation du taux d'imperméabilisation du sol et de la stérilité du milieu</i></p> <p><i>Destruction immédiate de la faune et flore « ordinaire » du site</i></p> <p>→ <u>Mesures d'atténuation :</u> Protection/compensation des éléments de paysage classés au zonage</p> <p>→ <u>Classement des zones humides au zonage</u></p> <p><i>L'Urbanisation de ce secteur protège les sites d'intérêt écologique supérieur</i></p> <p>Ce qui devra être pris en compte lors du passage en zone constructible : la réglementation des espaces libres</p>
<p>Paysage, morphologie urbaine et patrimoine</p> <p>Place du végétal : moyenne, espace prairial faible présences d'espèces ligneuses. Les espaces habités proches sont également végétalisés = jardins particuliers</p> <p>Ambiance paysagère : Relief très peu accidenté, paysage ouvert</p> <p>Morphologie urbaine: secteurs proches à dominante naturelle, espaces peu urbanisés à l'exception de la zone d'activité des « Chesnardières » située à proximité</p>	<p><u>Prescriptions des OAP :</u> <i>Qualités urbanistiques, architecturales et paysagères</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Un écran boisé doit être planté le long de la RD304, sur une épaisseur minimum de 20 m, il devra être prolongé tout autour de la zone du Perquoi - L'espace boisé existant entre la zone 1AUZ des Chesnardières et la RD 304 doit être conservé - Dans la zone 2AUZ du Perquoi, les façades des bâtiments devront être alignées dans l'axe de la voie principale assurant la liaison entre la RD304 et les ZA (ex-RD323) devront être aménagés dans le nouveau quartier de façon à segmenter les îlots et réduire les effets de masse 	<p><i>Augmentation de l'ambiance minérale du site</i></p> <p>→ <u>Mesures d'atténuations :</u> Protection/compensation des éléments de paysage classés au zonage</p> <p><i>Diversification du vocabulaire végétal sur le site : verdissement global du secteur</i></p> <p><i>Prise en compte des problématiques de transition paysagère</i></p> <p>Ce qui devra être pris en compte lors du passage en zone constructible : l'encadrement du patrimoine et de l'architecture par le règlement, la réglementation des espaces libres</p>
<p>Mobilité</p>	<p><u>Prescriptions des OAP:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Aménager un accès sécurisé depuis la RD 304 	<p><i>Une augmentation des circulations motorisées à prévoir dans le quartier</i></p>

<p>Secteurs desservis par des voies départementales,</p> <p>Forte prédominance de la voiture dans les déplacements internes et externes</p> <p>Peu d'espaces de stationnements à proximité du secteur</p> <p>Espace facile d'accès depuis la D304</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Envisager le cas échéant la modification ou délocalisation du terrain d'exercice moto - Aucun nouvel accès direct ne doit être aménagé sur la RD304 - Les accès à la zone seront réalisés en utilisant l'actuel aménagement de tourne à gauche sur la RD 304, sans engager la traversée de zones d'habitat 	<p><i>Un usage de la voiture qui reste inévitablement prédominant pour les liens avec le reste du territoire communal.</i></p> <p><i>Une augmentation des personnes soumises aux nuisances sonore</i></p> <p><i>Une prise en compte préalable de la sécurité des déplacements au sein de l'opération (cyclable, piétons, voiture)</i></p> <p><i>Un maintien et un renforcement des connexions cohérentes avec l'ensemble des autres quartiers du bourg</i></p> <p><i>Ce qui devra être pris en compte lors du passage en zone constructible : stationnement et cheminements piétons</i></p>
---	--	---

Le règlement de la zone 2AU n'apparaît pas dans le tableau d'évaluation car cette zone n'est pas immédiatement urbanisable, et comporte à l'heure actuelle très peu de règles. Il s'agit d'une réserve foncière à plus long terme qui ne pourra être considérée comme constructible qu'après modification ou révision du PLU.

Lors de cette modification/révision, le règlement et les OAP seront précisées sur le secteur, et une évaluation des incidences sur l'environnement sera réalisée le cas échéant.

Description du site des Bigottières OAP n°6

Cette zone est située en partie ouest de la commune, au niveau de l'échangeur entre la RD 304 et la RD 323. La zone couvre 6,71 de prairies. La RD304 est classée à grande circulation, les dispositions prévues à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme s'appliquent.

Les terrains sont en partie boisés, notamment aux pourtours de la zone, et en partie en prairies. La topographie de l'ensemble est plane, et située en contrebas du giratoire RD304/RD323. Certains châtaigniers d'envergures mériteraient de faire l'objet de mesures de protections.

Au global, les investigations « zones humides » ont révélées un site sain où le sol et la végétation apparaissent particulièrement sec. Une prairie sèche a été identifiée sur une large partie du secteur. Seul un espace de boisement humide autour de châtaigniers fastigiés a été repéré. Celui-ci est classé au zonage en tant qu'espace humide fonctionnel. (cf. document n°7 caractérisation zones humides)

Concernant la flore et la faune présentes sur ce site, la proximité immédiate de « zones habitées », tend à défavoriser la présence d'espèces dites « remarquables ». En outre, seule les espèces ordinaires et inféodées à la présence humaine sont susceptibles d'habiter ce secteur. Concernant le paysage, la présence d'arbres particulièrement remarquables doit être soulignée.

Photo du site :



Etats des lieux – sensibilités – enjeux	Mesures intégrées à l'OAP	Impact du projet
<p>Gestion de l'eau</p> <p>Secteur au relief relativement plat</p> <p>Proximité des réseaux tout autour de la zone (D304, et routes communales)</p> <p>Réalisation d'investigations zones humides sur le site</p> <p>Un boisement humide identifié</p>	<p><u>Prescriptions des OAP :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Préserver la zone humide - Sur le secteur identifié en « prairie humide», il s'agira de préserver ou de restituer autant que possible les capacités d'infiltration du sol par le biais de plusieurs dispositifs : - Utilisation de matériaux poreux pour les voiries, chemins, allées et espaces de stationnement, - La préservation d'une part minimum d'espaces en pleine terre, - La mise en œuvre de dispositifs de régulation des eaux pluviales à air libre, favorisant l'infiltration des eaux dans le sol. 	<p><i>Augmentation forte du taux d'imperméabilisation du sol sur le secteur, et des volumes d'eau de ruissellement à prendre en compte</i></p> <p><i>Augmentation des besoins en eau potable</i></p> <p><i>Augmentation des effluents à traiter</i></p> <p><i>Ce qui devra être pris en compte lors du passage en zone constructible : besoin en matière d'assainissement et de gestion des eaux pluviales sur la zone</i></p>
<p>Risques et nuisances</p> <p>Risque de mouvement de terrain : le secteur est potentiellement concerné par un risque de mouvements de terrain consécutif au phénomène de retrait-gonflement des argiles.</p> <p>Risque inondation : pas de risque majeur identifié</p> <p>Risque technologique : aucun risque majeur recensé</p> <p>Nuisances sonores et déchets : Probables nuisances sonores liées à la présence de la départementale 304</p> <p>Pas de points d'apport volontaire à proximité des sites</p>	<p><u>Prescriptions des OAP :</u></p> <p><u>Nuisances</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les habitations sont interdites dans la zone (excepté les logements de fonctions) : il n'y aura donc pas de nouveaux logements soumis à des nuisances sonores (trafic, bruits dus aux process industriels,...) ou visuelles. - Un espace tampon planté devra être aménagé entre les entreprises et les logements situés aux pourtours de la zone 	<p><i>Prise en compte préalable nuisances sonores liées à la présence de la départementale</i></p> <p><i>Augmentation limitée du bruit liée à l'intensification de la circulation des voitures sur les axes existants qui desservent le quartier.</i></p> <p><i>Ce qui devra être pris en compte lors du passage en zone constructible : les risques dans le règlement, la gestion des déchets</i></p>

<p>Milieu naturel et biodiversité</p> <p>Secteurs faiblement anthropisé, parcelles agricoles aujourd'hui en friche,</p> <p>Eloignement des secteurs d'habitat</p> <p>Secteur prairial, dominance des graminées,</p> <p>Pas de secteurs d'enjeux écologiques forts répertoriés aux abords du site</p> <p>Présence d'une biodiversité ordinaire caractéristique du territoire</p> <p>Petite zone humide fonctionnelle répertoriée sur le site</p>	<p><u>Prescriptions des OAP :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Espaces boisés à conserver - Espaces boisés à constituer - Zone humide à préserver et à valoriser - Créer un écran boisé autour de la zone - Préserver les espaces boisés et arbres remarquables présents autour de la zone 	<p><i>Augmentation du taux d'imperméabilisation du sol et de la stérilité du milieu</i></p> <p><i>Destruction immédiate de la faune et flore « ordinaire » du site</i></p> <p>→ <u>Mesures d'atténuation :</u> Protection/compensation des éléments de paysage classés au zonage</p> <p>→ <u>Classement des zones humides au zonage</u></p> <p><i>L'Urbanisation de ce secteur protège les sites d'intérêt écologique supérieur</i></p> <p>Ce qui devra être pris en compte lors du passage en zone constructible : la réglementation des espaces libres</p>
<p>Paysage, morphologie urbaine et patrimoine</p> <p>Place du végétal : moyenne, espace prairial et boisements de châtaigniers. Les espaces habités proches sont également végétalisés = jardins particuliers</p> <p>Ambiance paysagère : Relief très peu accidenté, paysage ouvert</p> <p>Morphologie urbaine: secteurs proches à dominante naturelle, espaces peu urbanisés, à proximité directe du Mans</p>	<p><u>Prescriptions des OAP :</u> <i>Qualités urbanistiques, architecturales et paysagères</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Un écran boisé doit être planté le long de la RD304, sur une épaisseur minimum de 20 m, il devra être prolongé tout autour de la zone - Le triangle boisé donnant sur le giratoire de l'échangeur RD 323 / RD 304 doit être conservé - En partie nord, les façades des bâtiments, le cas échéant, devront être alignées dans l'axe de la RD 304 - Préserver les espaces boisés et arbres remarquables présents autour de la zone 	<p><i>Augmentation de l'ambiance minérale du site</i></p> <p>→ <u>Mesures d'atténuations :</u> Protection/compensation des éléments de paysage classés au zonage</p> <p><i>Prise en compte des problématiques de transition paysagère</i></p> <p>Ce qui devra être pris en compte lors du passage en zone constructible : l'encadrement du patrimoine et de l'architecture par le règlement, la réglementation des espaces libres</p>
<p>Mobilité</p> <p>Secteurs desservis par des voies</p>	<p><u>Prescriptions des OAP:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Créer un accès sécurisé à partir du giratoire RD304/RD323 - Elargir la voie d'accès (CR6), en sécurisant 	<p><i>Une augmentation des circulations motorisées à prévoir dans le quartier</i></p>

<p>départementales et communales,</p> <p>Forte prédominance de la voiture dans les déplacements internes et externes</p> <p>Peu d'espaces de stationnements à proximité du secteur</p> <p>Espace proche de la rocade du Mans</p>	<p>les liaisons piétonnes et cycles vers Le Mans</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aucun nouvel accès direct ne doit être aménagé sur la RD304 - Les accès à la zone seront réalisés en utilisant le giratoire de l'échangeur RD323 / RD 304 - La voie d'accès à la zone doit être élargie (ER n°18) 	<p><i>Un usage de la voiture qui reste inévitablement prédominant pour les liens avec le reste du territoire communal.</i></p> <p><i>Une augmentation des personnes soumises aux nuisances sonore</i></p> <p><i>Une prise en compte préalable de la sécurité des déplacements au sein de l'opération (cyclable, piétons, voiture)</i></p> <p><i>Un maintien et un renforcement des connexions cohérentes avec l'ensemble des autres quartiers du bourg</i></p> <p><i>Ce qui devra être pris en compte lors du passage en zone constructible : stationnement et cheminements piétons</i></p>
--	--	---

Le règlement de la zone 2AU n'apparaît pas dans le tableau d'évaluation car cette zone n'est pas immédiatement urbanisable, et comporte à l'heure actuelle très peu de règles. Il s'agit d'une réserve foncière à plus long terme qui ne pourra être considérée comme constructible qu'après modification ou révision du PLU.

Lors de cette modification/révision, le règlement et les OAP seront précisées sur le secteur, et une évaluation des incidences sur l'environnement sera réalisée le cas échéant.



PLAN LOCAL D'URBANISME
VILLE DE CHAGNÉ
MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2

Dispense étude environnementale



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale
PAYS DE LA LOIRE

Avis conforme
sur le projet de modification simplifiée
du plan local d'urbanisme
de la commune de Changé (72)

N°MRAe PDL-2023-6686

Avis conforme

rendu en application du deuxième alinéa de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme

La Mission régionale d'autorité environnementale de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD) pour les Pays de la Loire ;

- Vu** la directive n°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 et notamment son annexe II ;
- Vu** le code de l'urbanisme, notamment son article R.104-33 deuxième alinéa ;
- Vu** le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable, notamment son article 18 ;
- Vu** le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;
- Vu** les arrêtés du 11 août 2020 et du 6 avril 2021 de la ministre de la transition écologique, portant nomination des membres de la Mission régionale d'autorité environnementale Pays de la Loire et de son président ;
- Vu** le règlement intérieur de la mission régionale d'autorité environnementale Pays de la Loire adopté le 10 septembre 2020 ;
- Vu** la décision de la MRAe Pays de la Loire du 9 août 2021 portant exercice de délégation ;
- Vu** la saisine de la MRAe réceptionnée le 5 janvier 2023 relative au projet de modification simplifiée du PLU de la commune de Changé (72), présentée par le maire de la commune, en application des articles R.104-33 deuxième alinéa à R.104-35 du code de l'urbanisme ;
- Vu** la consultation de l'agence régionale de santé du 9 janvier 2023 ;
- Vu** la consultation des membres de la MRAe Pays de la Loire faite par son président le 17 février 2023 et l'examen en séance collégiale du 27 février 2023 ;

Considérant les caractéristiques du projet de modification simplifiée du PLU de la commune de Changé :

- qui consiste en la modification de l'orientation d'aménagement et de programmation n° 14 « Allée du Pont » visant à modifier la proportion de logements sociaux et intégrant d'autres modifications mineures des principes d'aménagement ;
- mais également en la création de 3 orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :
 - l'OAP n°17 en vue de maîtriser le déploiement du commerce en périphérie du centre-bourg ;
 - l'OAP n°18 en vue de renforcer les équipements de services en proximité immédiate du centre culturel, de la plaine de jeu et d'une maison de retraite ;
 - l'OAP n°19 en vue de la mise en valeur des continuités écologiques ;
 - l'OAP n°20 prescrivant un échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU et 2AU ;
- qui prévoit la modification du zonage des parcelles AV n°617, 618, 620, 621, 622 et une partie de la parcelle AV n°320 actuellement en secteur UZai vers un zonage UZc en cohérence avec leur usage accueillant un établissement à vocation commerciale ;
- ainsi que des modifications liées à la réglementation des clôtures sur rue en zone U, l'autorisation des tuiles teintes ardoisées en zone U et l'évolution des constructions à usage d'habitation en zone AZa.

Considérant les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées et les incidences potentielles du plan sur l'environnement et la santé humaine, en particulier :

- le PLU de la commune de Changé approuvé le 24 novembre 2016 a fait l'objet d'une évaluation environnementale et est compris dans le périmètre du SCoT du Pays du Mans ;

- le territoire de la commune est concerné par trois zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique, ainsi que par deux monuments historiques que sont le Château de la Buzardière (monument inscrit) et l'Abbaye de l'Epau (monument classé);
- la zone UZc, zone où le développement d'activités artisanales et commerciales est admis, est étendue par rapport au PLU initial, en lieu et place d'un zonage UZai, secteur où le développement d'activités artisanales et industrielles est admis ; en effet, cette modification bénéficie à un établissement à vocation commerciale déjà implanté ; la création de l'OAP n°17 sur 0,65 ha vient par ailleurs encadrer ces évolutions (espaces verts à préserver, espace commercial, zone de stationnement et de circulation);
- la modification de l'OAP n°14 de 0,69 hectares concernant le nombre de logements sociaux (passant de 30 à 20) sans diminution de la densité attendue et en préservant le recul lié à la ligne haute tension ; la réduction de logements sociaux est compensée sur d'autres secteurs d'urbanisation de la commune ;
- la création de l'OAP n°18 sur le secteur du Pré de la Tannerie sur 0,1 ha, déjà artificialisé, pour l'aménagement d'un équipement public ;
- la création de l'OAP n°19 visant à identifier les actions et opérations mettant en valeur les continuités écologiques dans les 18 OAP du PLU actuel ; cette OAP reprend, sans toutefois les enrichir et les préciser, les dispositions existantes dans les OAP actuelles par ailleurs parfois confuses ;
- la création de l'OAP n°20 établissant un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU et 2AU, de 2022 à 2030, en distinguant les secteurs destinés à l'habitat et ceux destinés aux activités économiques et aux équipements donnant la priorité à l'utilisation des secteurs déjà urbanisés et aux secteurs à urbaniser à court terme;
- la modification du règlement écrit de la zone AZa, qui concerne 4,14 hectares sur la commune, doit permettre les extensions de +50% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU pour les constructions à usage d'habitation, ou limitée à 200m² de surface de plancher totale après extension, sans toutefois autoriser la création de logements supplémentaires ; les annexes liées aux habitations sont limitées à 50m² d'emprise au sol cumulée et être implantées à moins de 25 m des habitations, que cette évolution est présentée au dossier comme la correction d'une erreur de rédaction du PLU initial et comme une mise en cohérence avec les dispositions déjà existantes en zone A ou NZa;

Rend l'avis qui suit:

Le projet de modification simplifiée du PLU de la commune de Changé n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et il n'est pas nécessaire de le soumettre à évaluation environnementale.

La MRAe recommande cependant de tirer parti de la procédure de modification du PLU et la création d'une OAP dédiée à la mise en valeur des continuités écologiques pour garantir une meilleure prise en compte des secteurs sensibles, comme les zones humides fonctionnelles et la trame verte et bleue, dans les OAP existantes.

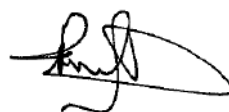
Conformément à l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, la commune rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de l'autorité environnementale.

Fait à Nantes, le 27 février 2023

Pour la MRAe Pays de la Loire,



Daniel FAUVRE

Voies et délais de recours

Le présent avis peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur Internet.

L'avis conforme de la MRAe rendu au titre de l'examen au cas par cas par la personne publique responsable ne constitue pas une décision faisant grief, mais un acte préparatoire ; il ne peut faire l'objet d'un recours contentieux direct, qu'il soit administratif, préalable au contentieux et suspensif du délai de recours contentieux, ou contentieux. Comme tout acte préparatoire, il est susceptible d'être contesté à l'occasion d'un recours dirigé contre l'acte approuvant ou adoptant le document de planification.

Où adresser votre recours gracieux :

Monsieur le Président de la MRAe
DREAL Pays de la Loire
SCTE/DEE
5, rue Françoise GIROUD
CS 16326
44 263 NANTES Cedex 2

DEL 23-29

DEPARTEMENT DE LA SARTHE
COMMUNE DE CHANGE

Envoyé en préfecture le 15/03/2023

Reçu en préfecture le 15/03/2023

Publié le

ID : 072-217200583-20230309-DEL_23_29-DE



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille vingt-trois le neuf mars à vingt heures, les membres du Conseil municipal de la Commune de Changé, sur convocation et ordre du jour adressés et affichés le vingt-huit février, se sont réunis en séance publique sous la présidence de M. Yves-Marie HERVÉ, Maire.

En présence de : AMRANE-HENRIETTE Naïma, Viviane BENYAKHOU, BESOMBES Magali, BEURIER Quentin, DE SAINT RIQUIER Arnaud, DORLÉANS Monique, GIROD Charles, GRAFFIN Serge, HATON Anita, HAWES Sébastien, Yves-Marie-HERVÉ, HOPSOR-PEZARD Martine, HUMEAU Michel, LENOIR Monique, LEROUX Michel, PASSE Katia, PASTEAU Dominique, POGUENNEC Marie-Claire, RENAUT Martine, RIBAUT Philippe, ROBILLARD Murielle, SIMON Claudette.

Nombre de conseillers :

En exercice : 29

Présents : 22

Votants : 28

Le quorum étant atteint, le Conseil municipal peut délibérer.

Secrétaire de séance : Quentin BEURIER a été désigné secrétaire de séance.

OBJET : Non-nécessité de soumettre à l'évaluation environnementale le projet de modification simplifiée du PLU de Changé -Suite avis de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAE)
Rapporteur : Yves-Marie HERVÉ

La commune de Changé souhaite apporter des modifications à son Plan Local d'Urbanisme, approuvé le 11/10/2016, et modifié le 24/05/2018. Le lancement de procédure de modification simplifiée a été présentée et approuvée par le conseil municipal le 13/10/2022 (délibération n° DEL-22-98).

Conformément aux articles R. 104-28 à 32 du code de l'urbanisme, la commune a consulté la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) dans le cadre de la procédure dite « au cas par cas », afin de savoir si l'organe délibérant soumet le projet de modification simplifiée à évaluation environnementale.

Conformément à l'article R. 104-29 du code de l'urbanisme, la commune a joint à cette saisine l'ensemble des pièces demandées, à savoir :

- la fiche d'examen au cas par cas ;
- la délibération prescrivant la procédure ;
- la présentation de l'évolution du document d'urbanisme ;
- la synthèse du diagnostic territorial sur les enjeux environnementaux ;
- la présentation des incidences sur l'environnement et la santé humaine ;
- un plan de situation avec les communes limitrophes et les sites Natura 2000 les plus proches ;
- l'ensemble des pièces modifiées du PLU mentionnant explicitement les modifications apportées ;
- un descriptif des projets envisagés.

La saisine et l'ensemble des pièces, transmis en version papier (recommandé) et en version numérique, ont été réceptionnés par l'autorité régionale le 05/01/2023.

En application de l'article R. 104-31 du code de l'urbanisme, la MRAe dispose de deux mois à compter de la réception de la saisine complète pour notifier à la commune sa décision. L'absence de réponse de sa part au terme de ce délai vaut obligation de réaliser une évaluation environnementale.

DEL 23-29

La MRAe a rendu son avis le 27/02/2023, reçu en Mairie de Changé le 28/02/2023. La Mission régionale explique que le projet de modification simplifiée du PLU de la commune de Changé n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. Il n'est donc pas nécessaire de le soumettre à évaluation environnementale.

La MRAe recommande cependant de tirer parti de la procédure de modification du PLU et la création d'une OAP dédiée à la mise en valeur des continuités écologiques pour garantir une meilleure prise en compte des secteurs sensibles, comme les zones humides fonctionnelles et la trame verte et bleue, dans les OAP existantes.

Le Conseil municipal prend connaissance de ces recommandations, traduites notamment par la création d'une OAP dédiée à la mise en valeur des continuités écologiques, un des objets du présent projet de modification simplifiée du PLU.

Au regard des pièces transmises par la commune à l'autorité régionale et notamment le mémoire traduisant l'auto-évaluation communale qui conclut à l'absence d'incidences sur l'environnement, en accord avec l'avis de la MRAe et conformément aux articles R.104-33 et R.104-36 du code de l'urbanisme, le Maire propose au conseil municipal de prendre la décision de ne pas soumettre le projet de modification simplifiée du PLU à évaluation environnementale.

Vu, la délibération n° DEL-98 du 13/10/2022 lançant la procédure de modification simplifiée du PLU de la Ville de Changé ;

Vu, les articles R. 104-28 à 32 du code de l'urbanisme, fixant les modalités de consultation dans le cadre de la procédure dite « au cas par cas », déterminant si l'organe délibérant soumet le projet de modification simplifiée du PLU à évaluation environnementale ;

Vu, l'avis rendu par la Mission Régionale d'Autorité Environnementale en date du 27/02/2023, reçu en Mairie de Changé le 28/02/2023, expliquant que le projet de modification simplifiée du PLU de la commune de Changé n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine, et donc non soumis à évaluation environnementale ;

Vu, l'article R. 104-36 du code de l'urbanisme demandant à la commune de délibérer en ce sens ;

Considérant, les pièces transmises par la commune à l'autorité régionale et notamment le mémoire traduisant l'auto-évaluation communale qui conclut à l'absence d'incidences sur l'environnement ;

Considérant l'avis de la MRAe en date du 27/02/2023, et conformément aux articles R.104-33 et R.104-36 du code de l'urbanisme ;

A l'unanimité, le Conseil décide :

- **De ne pas soumettre** le projet de modification simplifiée du PLU à évaluation environnementale.
- **De notifier** cette délibération au Préfet de la Sarthe, conformément aux Articles L153-1 à L153-60 portant sur la procédure d'élaboration, d'évaluation et d'évolution du plan local d'urbanisme.
- **D'afficher** en Mairie la présente délibération durant un mois et de mentionner en caractères apparents dans deux journaux diffusés dans le département, conformément à l'article R 123-25 du code de l'Urbanisme

Pour copie certifiée conforme.
Changé, le 09 mars 2023

Le Maire,
Yves-Marie HERVÉ





PLAN LOCAL D'URBANISME
VILLE DE CHAGNÉ
MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2

Consultation des
Personnes Publiques Associées

LISTE DES PPA

Liste des Personnes Publiques Associées dressée par les L132-7 et 9 du CU et R153-11

- L'Etat :
 - Monsieur Le Préfet
Préfecture de la Sarthe
Pl. Aristide Briand
72100 Le Mans

- La région :
 - Madame La Présidente
Hôtel de Région des Pays de la Loire
1 rue de la Loire
44200 Nantes

- Le département :
 - Monsieur Le Président
Conseil Départemental de la Sarthe
Hôtel du Département
Pl. Aristide Briand
72000 Le Mans

- Les autorités organisatrices des transports urbains :
 - Syndicat mixte du Pays du Mans
Pôle Métropolitain
60 Av. Olivier Heuzé
72000 Le Mans

 - Aléop - Antenne Régionale de la Sarthe
83 boulevard Marie et Alexandre Oyon
3ème étage (Gare Sud)
CS 71647
72016 LE MANS Cedex 2

- Les organismes de gestion des PNR et PN :
 - DREAL Pays de la Loire
5 Rue Françoise Giroud
44200 Nantes

 - Centre Régional de la Propriété Forestière Bretagne - Pays de la Loire
3 Rue du champ du verger
72700 ALLONNES

- La CCI :
 - Chambre de Commerce et d'Industrie du Mans et de la Sarthe
1 Bd René Levasseur
72002 Le Mans

- La chambre de métiers :
 - Chambre de Métiers et de l'Artisanat de la Sarthe
5 Cr Étienne Jules Marey
72000 Le Mans

- La chambre d'agriculture :
 - Chambre d'Agriculture Pays de la Loire - Le Mans Sarthe
15 Rue Jean Gremillon
72013 Le Mans

- Les syndicats d'agglomération nouvelle :
 - Communauté de Commune du Sud-Est Manceau
Rue Des Ecoles
72250 Parigné-l'Évêque

- L'EPCI chargé du SCOT :
 - Syndicat mixte du Pays du Mans
15-17 Rue Gougeard
72100 Le Mans

- L'EPCI chargé du SCOT voisin :
 - SCOT Perche Sarthois
Communauté de Communes des Vallées de la Braye et de l'Anille
10 rue Saint Pierre
72120 Saint Calais

 - SCOT Maine Saosnois
Communauté de Communes Maine Saosnois
Antenne de Marolles les Braults
7 Pl. Henri Coutard
72260 Marolles-les-Braults

 - SCOT Pays de la Haute Sarthe
Communauté de Communes Pays de la Haute Sarthe
21 avenue de Falkenstein
61170 Le Mêle-sur-Sarthe

 - SCOT Pays de la Vallée de la Sarthe
Communauté de Communes Pays de la Vallée de la Sarthe
1, place Pierre Désautels
72270 Malicorne sur Sarthe

 - SCOT Pays Vallée du Loir
Communauté de Communes Pays Vallée du Loir
Rue Anatole Carré
72500 Vaas

- Communes voisines :
 - Mairie du Mans
1 Pl. Saint-Pierre
72000 Le Mans

 - Mairie de Ruaudin
1 place François Mitterrand
72230 Ruaudin

 - Mairie de Parigné-l'Évêque
Pl. du 11 Novembre 1918
72250 Parigné-l'Évêque

 - Mairie de Champagné
Rue Léopold Gouloumès
72470 Champagné

 - Mairie d'Yvré l'Évêque
16 Av. Guy Bouriat
72530 Yvré-l'Évêque

PPA	Date de consultation (date réception AR)	Fin du délai (date réception AR + 1 mois)	Observations
Monsieur Le Préfet Préfecture de la Sarthe Pl. Aristide Briand 72100 Le Mans	20/03/2023	20/04/2023	QUELQUES OBSERVATIONS le 16/05/2023
Madame La Présidente Hôtel de Région des Pays de la Loire 1 rue de la Loire 44200 Nantes	24/03/2023	24/04/2023	Pas de retour
Monsieur Le Président Conseil Départemental de la Sarthe Hôtel du Département Pl. Aristide Briand 72000 Le Mans	17/03/2023	17/04/2023	QUELQUES OBSERVATIONS le 17/05/2023
Syndicat mixte du Pays du Mans Pôle Métropolitain 60 Av. Olivier Heuzé 72000 Le Mans	18/03/2023	18/04/2023	Pas de retour
Aléop - Antenne Régionale de la Sarthe 83 boulevard Marie et Alexandre Oyon 3ème étage (Gare Sud) CS 71647 72016 LE MANS Cedex 2	20/03/2023	20/04/2023	Pas de retour
DREAL Pays de la Loire 5 Rue Françoise Giroud 44200 Nantes	23/03/2023	23/04/2023	Pas de retour
Centre Régional de la Propriété Forestière Bretagne - Pays de la Loire 3 Rue du champ du verger 72700 ALLONNES	21/03/2023	21/04/2023	RAS le 22/04/2023
Chambre de Commerce et d'Industrie du Mans et de la Sarthe 1 Bd René Levasseur 72002 Le Mans	17/03/2023	17/04/2023	Pas de retour
Chambre de Métiers et de l'Artisanat de la Sarthe 5 Cr Étienne Jules Marey 72000 Le Mans	17/03/2023	17/04/2023	Pas de retour
Chambre d'Agriculture Pays de la Loire - Le Mans Sarthe 15 Rue Jean Gremillon 72013 Le Mans	17/03/2023	17/04/2023	RAS le 18/04/2023
Communauté de Commune de Sud-Est Manceau Rue Des Ecoles 72250 Parigné-l'Évêque	17/03/2023	17/04/2023	Pas de retour
Syndicat mixte du Pays du Mans Service en charge du SCOT 15-17 Rue Gougeard 72100 Le Mans	18/03/2023	18/04/2023	QUELQUES OBSERVATIONS le 17/04/2023
SCOT Perche Sarthois Communauté de Communes des Vallées de la Braye et de l'Anille 10 rue Saint Pierre 72120 Saint Calais	20/03/2023	20/04/2023	Pas de retour
SCOT Maine Saosnois Communauté de Communes Maine Saosnois Antenne de Marolles les Braults 7 Pl. Henri Coutard 72260 Marolles-les-Braults	17/03/2023	17/04/2023	RAS le 28/03/2023
SCOT Pays de la Haute Sarthe Communauté de Communes Pays de la Haute Sarthe 21 avenue de Falkenstein 61170 Le Mêle-sur-Sarthe	20/03/2023	20/04/2023	RAS le 28/03/2023
SCOT Pays de la Vallée de la Sarthe Communauté de Communes Pays de la Vallée de la Sarthe 1, place Pierre Désautels 72270 Malicorne sur Sarthe	17/03/2023	17/04/2023	Pas de retour
SCOT Pays Vallée du Loir Communauté de Communes Pays Vallée du Loir Rue Anatole Carré 72500 Vaas	17/03/2023	17/04/2023	Pas de retour
Mairie du Mans 1 Pl. Saint-Pierre 72000 Le Mans	17/03/2023	17/04/2023	Pas de retour
Mairie de Ruaudin 1 place François Mitterrand 72230 Ruaudin	21/03/2023	21/04/2023	RAS le 31/03/2023

Mairie de Parigné-l'Évêque Pl. du 11 Novembre 1918 72250 Parigné-l'Évêque	17/03/2023	17/04/2023	RAS le 28/04/2023
Mairie de Champagné Rue Léopold Gouloumès 72470 Champagné	20/03/2023	20/04/2023	RAS le 12/04/2023
Mairie d'Yvré l'Évêque 16 Av. Guy Bouriat 72530 Yvré-l'Évêque	20/03/2023	20/04/2023	RAS le 23/03/2023



**PRÉFET
DE LA SARTHE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Préfecture de la Sarthe

Le Mans, le **16 MAI 2023**

Direction départementale des territoires
Service urbanisme, aménagement et affaires
juridiques
Unité planification
Affaire suivie par : Célia GRECO
Tél : 02 72 16 40 66
Courriel : ddt-suaaj-planification@sarthe.gouv.fr

Monsieur le Maire,

Conformément aux dispositions à l'article L. 153-40 du code de l'urbanisme, vous avez notifié le 20 mars 2023 à mes services le dossier de modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de votre commune dont la révision a été approuvée le 11 octobre 2016.

Après analyse de votre dossier, je tiens à formuler les observations suivantes :

- Modification de l'orientation d'aménagement programmée (OAP n°14), allée du Pont :

L'espace matérialisant le recul obligatoire lié à la présence de la liaison aérienne de transport d'électricité à très haute tension 225kV n°1 ARNAGE - CLAIREFONTAINE - QUINTES (LES) est modifié pour recevoir des aménagements paysagés, des zones de stationnement et des portions de voirie (accès). Un courrier de la société RTE joint contient les coordonnées du service à qui adresser la demande d'autorisation d'urbanisme, ainsi que les coordonnées d'un référent technique à solliciter quant au futur projet.

- Création d'une OAP n°19 sur la mise en valeur des continuités écologiques :

Conformément à l'article L. 151-6-2 du code de l'urbanisme, cette procédure s'accompagne de la création d'une OAP portant sur la "mise en valeur des continuités écologiques" (OAP n°19). Celle-ci reprend principalement le contenu de la partie C du rapport de présentation intitulée "les incidences sur l'environnement". L'analyse a été complétée succinctement pour les OAP nouvellement créées (l'OAP n°17 : La Coudre et l'OAP n°18 : Le Pré de la Tannerie). Cette OAP est à consolider en se basant sur la trame verte et bleue identifiée à l'échelle de la commune dans le rapport de présentation du PLU initial.

Pour certaines OAP, il est utile de distinguer les notions de protection et de compensation des zones humides (exemple OAP n°2 L'Auneau, OAP n°5 – Le Perquoi – Les Chesnardières, OAP n°6 - Les Bigottières). Il apparaît, en outre, que la protection des zones humides est à renforcer, car des zones à urbaniser intègrent des zones humides en usant par exemple de l'évitement (cf. avis de la MRAe du 31 décembre 2015 sur la révision du PLU). La création de cette OAP est l'occasion de traduire

M. Yves-Marie HERVE
Mairie de Changé
Place de la mairie
72560 Changé

l'ambition de la collectivité en la matière à des fins de compatibilité du PLU avec le SAGE du bassin versant de l'Huisne. En effet, l'article 3 du règlement du SAGE précise que les installations, ouvrages, travaux et activités emportant assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ou de marais, soumises à déclaration ou à autorisation en application des articles L. 214-1 à L. 214-6 du code de l'environnement, sont interdites, sauf s'il est démontré l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports existants.

Des secteurs d'OAP semblent ne pas comporter de sensibilités environnementales (absence de biodiversité ou biodiversité ordinaire) ou ne sont pas situés à proximité d'un réservoir ou d'un corridor de la trame verte et bleue (exemples des OAP n°8 - rue de l'Epau et n°9 - rue des Vignes). Ces éléments peuvent être précisés dans l'OAP n°19 dédiée à la mise en valeur des continuités écologiques.

- Création d'une OAP n°20 : échancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU et 2AU :

Conformément à l'article L. 151-6-1 du code de l'urbanisme, vous précisez un échancier prévisionnel des OAP à travers l'OAP n°20 : « *Échancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU et 2AU* ».

L'OAP n°20 indique une date prévisionnelle d'ouverture à l'urbanisation en 2026 pour la zone 1AUz Les Chesnardières (OAP n°5), soit 10 ans après sa création lors de la révision du PLU approuvée le 11 octobre 2016. Dans la pièce sur les OAP sectorielles, la zone des Chesnardières ouverte en 1AUz est associée à la zone du Perquoi dans l'OAP n°5. Il aurait été pertinent de la reclasser en 2AUz compte-tenu du fait qu'elle n'a pas été urbanisée ou de justifier l'absence d'urbanisation jusqu'alors. L'échancier prévisionnel semble montrer la volonté communale d'un aménagement de ces zones en deux tranches en privilégiant dans un premier temps Les Chesnardières puis le Perquoi.

Concernant les zones 2AUh Route de Parigné et La Grouas, leur ouverture à l'urbanisation est prévue en 2025 soit 9 ans suivant leur création le 11 octobre 2016 (date d'approbation de la révision du PLU). Si cette ouverture à l'urbanisation devait avoir lieu après les 9 ans suivant leur création, elle devrait se faire dans le cadre d'une procédure de révision. Il en est de même pour les zones 2AUh L'Auneau, Les Lioris, Le Perquoi, Les Bigotières sauf si la commune ou l'EPCI, directement ou par le biais d'un opérateur foncier, a réalisé des acquisitions foncières significatives (article L. 153-31 du code de l'urbanisme).

L'unique zone d'équipements L'Auneau est ciblée en ouverture à court, moyen terme (1AU), mais son ouverture n'aura pas lieu avant 2030, soit une échéance similaire aux zones 2AU. Son ouverture à l'urbanisation tardive est à argumenter dans cette OAP. Cette zone aurait pu être reclassée en 2AU.

- Modification du zonage des parcelles AV n°617, n°618, n°621 et n°622 :

Ces parcelles, comprises actuellement dans la zone UZai dédiée au développement d'activités artisanales et industrielles, seront reclassées à l'issue de la procédure en zone UZc dédiée à l'activité commerciale pour permettre la requalification d'un établissement commercial et d'un local d'exposition. La parcelle AV 320 située de l'autre côté du boulevard des Ravallières, où se situe un entrepôt qui constitue un point de retrait de marchandises vendues en ligne (drive), pourrait intégrer la zone UZc en vue de poursuivre l'harmonisation de l'unité foncière de la zone commerciale du Grand Pin. En effet, un point de retrait drive entre dans la sous-destination « artisanat et commerce

de détail » de la destination « commerce et activités de service », ce qui justifie de son intégration au sein de la zone UZc.

- Evolution des constructions à usage d'habitation dans les STECAL AZa (secteurs agricoles d'activités artisanales, où le développement mesuré de ces activités est autorisé) :

La règle portant sur les possibilités d'extension et de création d'annexes qui s'applique aux constructions à usage d'habitation de la zone A est reprise pour s'appliquer aux constructions à usage d'habitation comprises dans les STECAL AZa. Cela crée ainsi des possibilités de constructions supplémentaires au sein de ce sous-secteur. Les surfaces indiquées dans le mémo complémentaire à la notice de présentation permettent de démontrer que l'évolution du règlement écrit induit une majoration des possibilités de construire à hauteur de 62% (évolution calculée entre les surfaces globales des maisons d'habitation et des annexes actuelles et après évolution). Dans ce cas, ce point d'évolution ne relève plus de la présente modification simplifiée, mais doit faire l'objet d'une procédure de modification.

De plus, le règlement du STECAL étant modifié, il doit faire l'objet d'une présentation devant la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) suivant l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme. Cet article dispose que la CDPENAF émet un avis à la fois sur la délimitation et sur « les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ».

Le mémo complémentaire révèle également que sur 13 STECAL, seules 6 entreprises sont encore en activité. Dans ce contexte, il paraît judicieux de supprimer 7 STECAL AZa en l'absence d'activité. Les constructions à usage d'habitation répondront alors à la règle liée aux possibilités d'extensions et de création d'annexes de la zone A.

À toutes fins utiles, pour assurer une pleine et entière transparence lors de la mise à disposition du public, je vous informe que cet avis est à joindre au dossier présenté lors de cette dernière.

À l'issue de la procédure, les OAP, les règlements écrit et graphique modifiés et la notice de présentation et son mémo complémentaire sont à téléverser au géoportail de l'urbanisme (GPU). Depuis le 1^{er} janvier 2023, la publication des documents d'urbanisme sur le GPU conditionne, avec leur transmission au préfet, le caractère exécutoire de ces documents.

La DDT reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Pour le Préfet,
Le Préfet Le Secrétaire Général,

Éric ZABOURAEFF

Annexe : courrier de la société RTE du 12 avril 2013 sur le projet de modification de l'OAP n°14 (allée du Pont) situé à proximité d'une ligne à très haute tension



VOS RÉF.	Courriel du 31 mars 2023	DDT Sarthe
NOS RÉF.	TER-MOD-2023-72058-CAS-182566-V9H0W5	19 Boulevard Paixhans CS 10013 72042 Le Mans Cedex 9
INTERLOCUTEUR	Sandrine ESTARELLAS-ROUSSEAU	
TÉLÉPHONE	06.99.02.24.06	A l'attention de :
E-MAIL	sandrine.estarellas-rousseau@rte-france.com	Madame Célia GRECO Celia.greco@sarthe.gouv.fr
OBJET	MOD - OAP n°14 - CHANGÉ	LA CHAPELLE-SUR-ERDRE, le 12 avril 2023

Monsieur le Préfet,

Nous accusons réception du dossier du projet de modification de l'OAP n°14 du PLU de la commune de Changé transmis pour avis le 31/03/2023 par vos services.

RTE, Réseau de Transport d'Electricité, est le gestionnaire du réseau de transport d'électricité à haute et très haute tension (supérieur à 50 kV) sur l'ensemble du territoire métropolitain. Dans ce cadre, RTE exploite, maintient et développe les infrastructures de réseau et garantit le bon fonctionnement, la sécurité et la sûreté du système électrique dans le respect, notamment, de la réglementation technique (l'arrêté technique du 17 mai 2001 fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique).

A cet égard, nous vous informons que, sur le territoire couvert par ce document d'urbanisme, sont implantés des ouvrages du réseau public de transport d'électricité dont vous trouverez la liste ci-dessous.

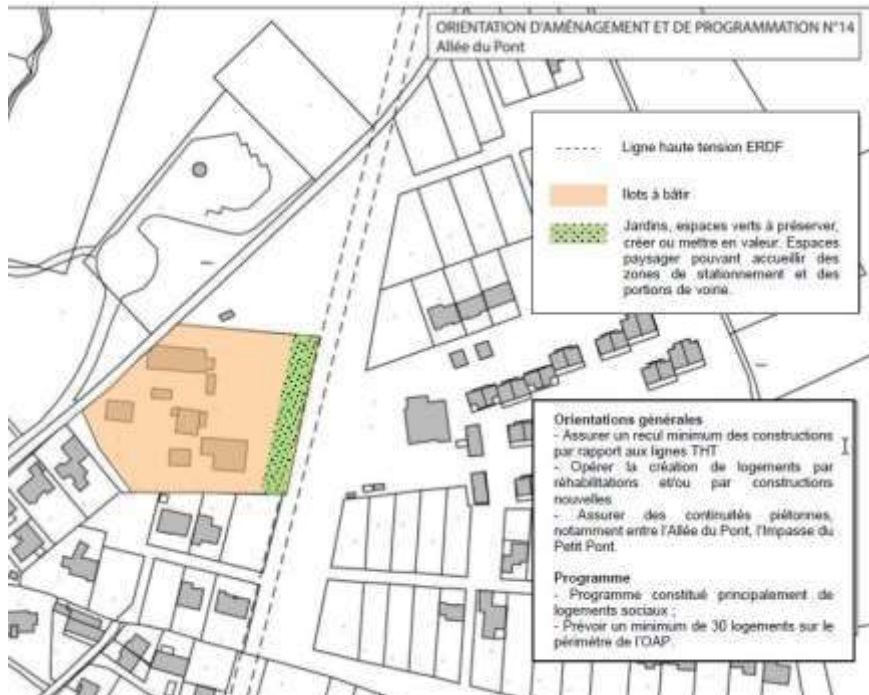
Il s'agit de :

- LIAISON 225kV N0 1 ARNAGE - CLAIRE-FONTAINE - QUINTES (LES),
- LIAISON 225kV N0 1 CLAIRE-FONTAINE - COMMERVEIL - QUINTES (LES),
- LIAISON 90kV N0 1 ARNAGE-CLAIRE-FONTAINE,
- LIAISON 90kV N0 1 ARNAGE-PONT-DE-GENNES,
- LIAISON 90kV N0 2 ARNAGE - BOURRAY(PAPETERIES) - PONT-DE-GENNES - YVRE L'EVEQUE.

En réponse à votre consultation, nous vous indiquons que le projet de construction identifié OAP n°14 au voisinage de la liaison aérienne 225kV N0 1 ARNAGE - CLAIRE-FONTAINE - QUINTES (LES) devra être adressé au GMR ANJOU qui vous délivrera l'étude complète au regard des éléments complémentaires que vous nous transmettez.

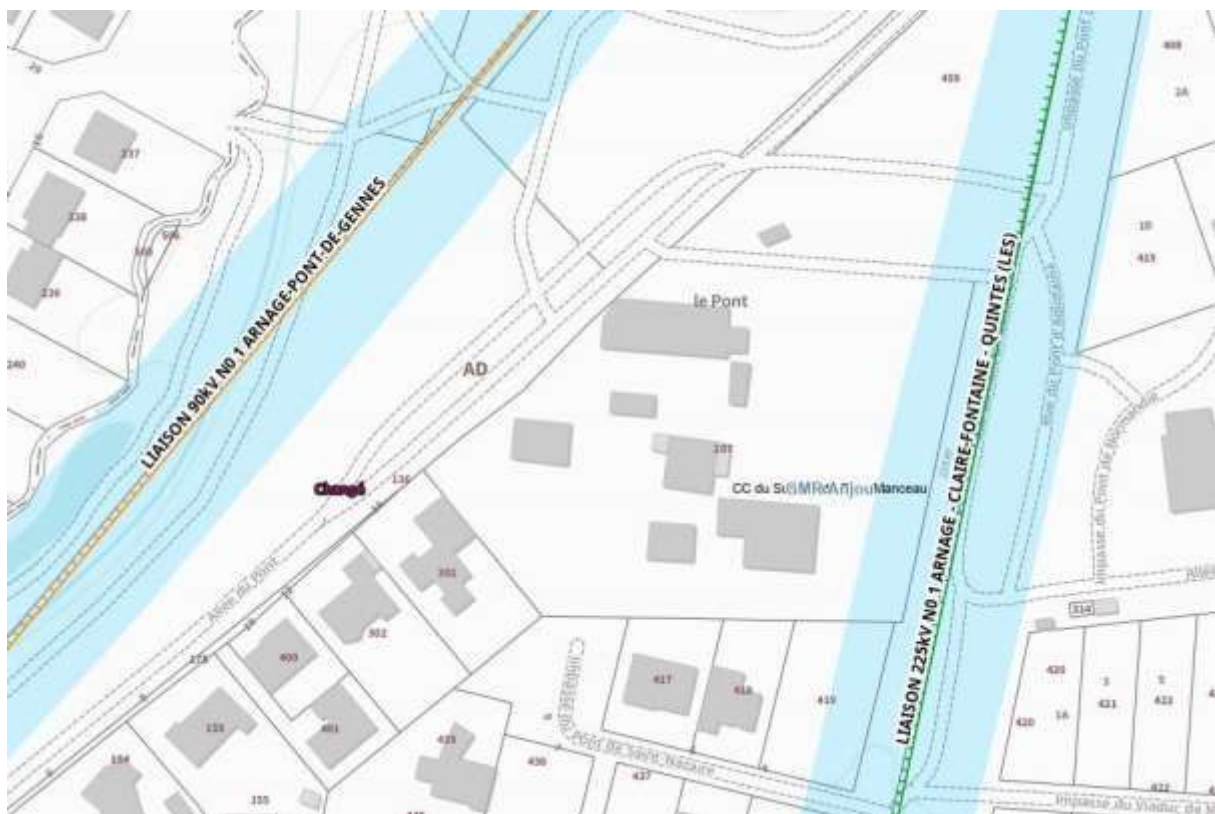
Centre Développement Ingénierie Nantes
6 rue Kepler - ZAC GESVRINE -Boite postale 4105 44241,
LA CHAPELLE SUR ERDRE CEDEX





Source : PLU de Changé

L'aménagement paysager pourrait être réalisé au sein de l'emprise de l'ouvrage sous réserve de respecter les règles de hauteur maximales sous l'ouvrage 225kV N0 1 ARNAGE - CLAIRE-FONTAINE - QUINTES (LES).



Source : cartographie de RTE



Compte tenu de l'impérative nécessité d'informer exactement les tiers et en particulier, dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation du sol, il conviendra d'adresser votre projet d'aménagement sur la parcelle cadastrée CHANGÉ (72058) – AD - 0287 à l'attention de RTE Groupe Maintenance Réseaux Anjou - Avenue des Fusillés, 49412 SAUMUR CEDEX.

Laurent PROPETTO sera à votre écoute au 02 41 53 26 04 ou par courriel laurent.propetto@rte-france.com pour répondre à toutes vos interrogations techniques concernant ce futur projet de construction et d'aménagement du sol identifié à l'OAP n°14 du PLU de la commune de Changé.

Restant à votre disposition pour vous fournir tout renseignement complémentaire que vous pourriez désirer, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Préfet, l'assurance de notre considération distinguée.

Le Directeur Adjoint,
Centre Développement Ingénierie Nantes,
Signature P/O
numérique de
COLLET Romain
Date :
2023.04.12
15:48:31 +02'00'

David PIVOT

Copie : Laurent PROPETTO – RTE GMR ANJOU – RMR TERRITOIRES

Stéphane LE FOLL, *Président*

à

Monsieur Jean-Christophe BACHELIER
Adjoint délégué à l'urbanisme
Mairie de Changé, Place de la mairie
72560 Changé

Objet : Avis Modification simplifiée n°2 PLU

Affaire suivie par : Julien Roissé

✉ julien.roisse@paysdumans.fr

✉ thibaut.querineau@paysdumans.fr

Réf. SLF/TD-MG/JR/D209

Le Mans, le 17/04/2023

Monsieur,

Vous m'avez notifié, le 22 mars dernier, le projet de modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme, pour avis.

Au titre de l'article L153-40 du Code de l'urbanisme, pour compléter votre dossier, le Syndicat Mixte du Pays du Mans en charge du SCoT, avec le soutien technique du service ADS du Pays du Mans, vous transmet les observations suivantes :

- **Le dossier de modification ne pose pas de problème d'incompatibilité avec le SCoT approuvé le 29 janvier 2014.**
- Le contenu du dossier correspond, dans l'ensemble, aux échanges amonts évoqués avec la commune.
- Une interrogation sur l'intérêt d'établir l'OAP n°17 sur le secteur La Coudre, la mise en place de cette opération d'aménagement et de programmation risquant de compliquer l'évolution du secteur.
- Incompréhension à la lecture et sur l'ajout de l'OAP n°19 « Mise en valeur des continuités écologiques », le PLU approuvé, avant la loi du 22 août 2021, répondant déjà aux enjeux de continuités écologiques.

Je vous joins en annexe de ce courrier des remarques techniques complémentaires.

Le pôle aménagement urbanisme du Pays du Mans (SCoT et ADS) reste à votre disposition pour vous accompagner à finaliser votre document d'urbanisme.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'assurance de mes sentiments les meilleurs.



• **Stéphane LE FOLL**
Président du Pays du Mans

SYNDICAT MIXTE DU PAYS DU MANS

15-17 Rue Gougeard, CS51529,
72015 LE MANS Cedex 2

02 43 51 23 23

contact@paysdumans.fr



@paysdumans

Stéphane LE FOLL, *Président*

à

Monsieur Jean-Christophe BACHELIER
Adjoint délégué à l'urbanisme
Mairie de Changé, Place de la mairie
72560 Changé

Objet : Avis Modification simplifiée n°2 PLU

Affaire suivie par : Julien Roissé

✉ julien.roisse@paysdumans.fr

✉ thibaut.guerineau@paysdumans.fr

Réf. SLF/TD-MG/JR/D209

Le Mans, le 17/04/2023

Monsieur,

Vous m'avez notifié, le 22 mars dernier, le projet de modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme, pour avis.

Au titre de l'article L153-40 du Code de l'urbanisme, pour compléter votre dossier, le Syndicat Mixte du Pays du Mans en charge du SCoT, avec le soutien technique du service ADS du Pays du Mans, vous transmet les observations suivantes :

- **Le dossier de modification ne pose pas de problème d'incompatibilité avec le SCoT approuvé le 29 janvier 2014.**
- Le contenu du dossier correspond, dans l'ensemble, aux échanges amonts évoqués avec la commune.
- Une interrogation sur l'intérêt d'établir l'OAP n°17 sur le secteur La Coudre, la mise en place de cette opération d'aménagement et de programmation risquant de compliquer l'évolution du secteur.
- Incompréhension à la lecture et sur l'ajout de l'OAP n°19 « Mise en valeur des continuités écologiques », le PLU approuvé, avant la loi du 22 août 2021, répondant déjà aux enjeux de continuités écologiques.

Je vous joins en annexe de ce courrier des remarques techniques complémentaires.

Le pôle aménagement urbanisme du Pays du Mans (SCoT et ADS) reste à votre disposition pour vous accompagner à finaliser votre document d'urbanisme.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

Stéphane LE FOLL
Président du Pays du Mans

SYNDICAT MIXTE DU PAYS DU MANS

15-17 Rue Gougeard, CS51529,
72015 LE MANS Cedex 2

02 43 51 23 23

contact@paysdumans.fr



**ANNEXE Courrier D209
Avis Modification simplifiée n°2 PLU Changé**

Remarques techniques ADS / SCoT

• **1 - Modification de l'OAP N°14 – Allée du Pont**

Maintien du nombre de 30 logements à produire mais baisse du nombre de locatifs sociaux de 20 à 30 logements

Espaces paysager pouvant accueillir des zones de stationnement et des portions de voirie.

Cette modification apportera plus de souplesse sur la production de logement social considérant la problématique de financement et de réalisation. Le dossier de modification aurait pu être complété avec le récapitulatif précis du nombre de logements sociaux/aidés réalisés au regard des objectifs du PLU. Il conviendra de prévoir du stationnement perméable si localisation sur partie espaces verts à préserver. La liaison douce vers l'allée du Pont a été supprimée car une voie sera projetée à l'avenir vers l'allée. Aussi **cette modification de l'OAP Allée du Pont ne pose pas de problème particulier.**

• **2 -Création de l'OAP N°17 - La Coudre**

Création d'une OAP sur site du projet démolition / Reconstruction lidl

Cette création d'OAP ne semble pas utile, la modification du zonage de Uzai en UzC est suffisante.

Flécher des secteurs (espaces verts, espace à bâtir, zone de stationnement) pourrait poser un problème à l'avenir pour un éventuel projet. Cette OAP n'apporte rien d'un point de vue qualitatif, uniquement des contraintes.

• **3 - Création de l'OAP N°18 le Pré de la Tannerie**

Création d'une OAP pour étendre l'espace à vocation équipement public en zone UA

La commune met en avant une vocation d'équipements publics des parcelles AB172 et AB173, ce choix est cohérent au regard du PADD et de la localisation en centralité. Toutefois si les parcelles concernées sont de maîtrise publique (propriété communauté de communes ou commune), la **maîtrise foncière étant publique, cette OAP ne semble pas utile.**

• **4 - Création de l'OAP N°19 Mise en valeur des continuités écologiques**

Il est difficile de comprendre cet ajout le PLU approuvé, avant la loi du 22 août 2021, répondant déjà aux enjeux de continuités écologiques. Est-ce une demande de la DDT ?

La création de cette OAP complexifie la lecture du document et pour l'instruction d'un projet situé sur une OAP, il faudra vérifier l'OAP du secteur + l'OAP 19 pour les prescriptions environnementales. **Cette OAP ne semble pas utile.**

- **5 - Echancier prévisionnel Pages 32/33**

L'échancier prévisionnel est une partie à intégrer dans les aspects généraux des OAP mais ne constitue pas une OAP, aussi ne pas mettre OAP n°20. A noter que certaines zones 2AUh et 2AUz nécessiteront une révision du PLU pour être ouvertes si demande d'ouverture plus de 9 ans après l'approbation du PLU.

- **6- Modification du zonage de parcelles**

Extension zone UZc

Le LIDL étant inscrit dans le périmètre du pôle commercial relais identifié au SCoT, le zonage UZc permettra de corriger une erreur matérielle et valoriser la mutation et renouvellement du site existant.

- **7- Modification mineures du règlement PLU**

- **Harmonisation de la réglementation des clôtures sur rue en zones U (article 11)**
Avec cette règle, une clôture ayant une partie maçonnée doit être en partie ajourée alors qu'une clôture entièrement grillagée n'est pas soumise à cette obligation, elle peut donc être totalement occultée par des pare-vues. Ce point a déjà été évoqué avec le service urbanisme de la commune en amont du dossier.

- **Autorisation des « Tuiles de teinte ardoisées » en UA, UB, 1AUZ, UC, UE, 1AU, et UZ**

Pas de remarque

- **Evolution constructions à usage d'habitation en zone AZa**

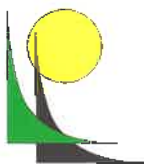
Pas de remarque

- **8- Modification mineure à rajouter – Annexes zones A et N :**

Suite au contrôle de légalité sur le dossier Lamotte et l'interprétation de la DDT de la règle encadrant la possibilité de construire des annexes en zones A et N, il convient d'ajouter à cette modification une clarification de cette règle des annexes (articles 1 et 2 des zones A et N). **Il est proposé de donner une date de référence pour apprécier le seuil de constructibilité des annexes en indiquant clairement dans l'article 2 :**

- **Soit dans le sens de la doctrine de l'Etat : les annexes (abri de jardin, piscine,...) liées aux habitations, sous réserve d'être limitées à 50 m² d'emprise au sol cumulée avec celle des annexes existantes sur l'unité foncière :**

- **Soit, en fonction de la volonté des élus et des discussions de la commune avec les services de l'Etat : les annexes (abri de jardin, piscine,...) liées aux habitations, sous réserve d'être limitées à 50 m² d'emprise au sol cumulée et comptée à partir de la date d'approbation du PLU (conformément à la lecture qui a été faite depuis l'entrée en vigueur du PLU).**



Département de la Sarthe

MAIRIE
de
72250 PARIGNÉ-L'ÉVÊQUE

Parigné-l'Évêque, le 25 avril 2023

Le Maire de Parigné l'Évêque

à

Mairie de Changé
Place de la Mairie
72560 CHANGE

N/réf. : NM/ES/VF

Service Urbanisme

Valérie FEVRIER

☎ 02.43.50.31.37. sauf le mercredi

Mail : urbanisme@mairieparigneleveque.com

Objet : votre PLU modification simplifiée n° 2

Monsieur le Maire,

Je vous prie de trouver ci-joint la délibération prise en conseil municipal du 13 avril 2023 donnant un avis favorable sur le projet de modification simplifiée n° 2 du PLU de la ville de Changé.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes meilleurs sentiments.



Le Maire,

Nathalie MORGANT

Le Maire,
Nathalie MORGANT
Pour le Maire empêché
l'Adjoint

JPLEPETIT



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

Date de convocation : 06/04/2023 Date d'affichage : 06/04/2023

<u>Nombre de membres</u>	En exercice : 29
	Présents : 19
	Votants : 26

L'an deux mil vingt-trois, le TREIZE AVRIL à vingt heures trente, les membres du CONSEIL MUNICIPAL, légalement convoqués, se sont réunis en séance publique sous la présidence de Madame MORGANT, Maire.

PRÉSENTS : Mmes et MM. MORGANT, LEPETIT, MASSE, HAMIOT, NIAY, PAQUIER, PAVARD, DELAUAUD, TURBAN, LASSAY, TREBOUET, CHOLEAU, HALLOIN, BEAUTRU, MENANT, ROUCOUX, GAGNEUX, COME, PAPIN.

ABSENTS EXCUSÉS : Mr CHAUVEAU (pouvoir à Mr PAVARD), Mme MIRGAINE (pouvoir à Mme MASSE), Mr NAVARRE (pouvoir à Mr HAMIOT), Mme BOISGILLOT (pouvoir à Mme LASSAY), Mme SERGENT (pouvoir à Mme PAQUIER), Mme QUILLÈVERE (pouvoir à Mme TURBAN), Mr ROUANET (pouvoir à Mr LEPETIT)

SECRÉTAIRE : Mme TREBOUET

===== oOo =====

Modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville de Changé

Conformément à l'article L153-40 du code de l'urbanisme, le projet de modification simplifiée de la mairie de Changé nous a été notifié le 16 mars 2023. (cf synthèse ci jointe)

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal émet un avis favorable sur le projet de modification simplifiée N°2 du PLU de la ville de Changé.

Fait, délibéré, le jour, mois et an susdits.

à Parigné-l'Évêque, le 13 avril 2023.

Le Maire,

Nathalie MORGANT.



Accusé de réception - Ministère de l'intérieur

072-217202316-20230413-2023-40-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 14/04/2023

Affichage : 14/04/2023

Pour l'autorité compétente par délégation



Mairie de Changé
Monsieur Jean-Christophe BACHELIER
Place de la Mairie
72560 Changé

Ruaudin, le 31 mars 2023

Objet : Modification simplifiée du PLU
Vos réf : YMH/JCB/FB/RD
N/Réf : CH/LB/ VT 2023-0069
Affaire suivie par : Valérie TOLMONT

Monsieur,

J'ai pris connaissance de votre projet de modification simplifiée n°2 de votre Plan Local d'Urbanisme que vous avez adressé à la mairie de Ruaudin.

Au vu des documents transmis, je vous informe ne pas avoir d'observations à formuler.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

Adjoint au Maire en charge de l'Urbanisme,



Laurent BREMOND



Centre National de la Propriété Forestière
Bretagne - Pays de la Loire

Mairie de Changé
M. HERVE, Maire de Changé
Place de la Mairie
72560 CHANGE

Nos réf. : AG/BT/IM/2023_PLU_029
Dossier suivi par Bérénice TIGIER
berénice.tigier@cnpf.fr – Tél : 02 40 76 84 35

Objet : projet modification simplifiée n°2 - PLU Changé

Allonnes, le 15 avril 2023

Monsieur le Maire,

J'ai bien enregistré le 23 mars dernier la notification du projet de modification simplifiée n°2 du PLU de Changé que vous m'avez transmis pour avis.

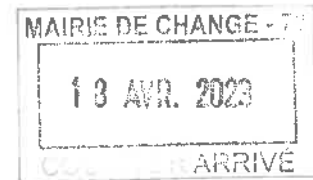
Je n'ai pas d'observation particulière et donne un avis favorable à ce projet.

Je reste à votre disposition pour toute information complémentaire et vous prie de croire, Monsieur le Maire, en mes sincères salutations.

Le Président du CRPF Guy de COURVILLE
P/O le Directeur

Arnaud GUYON





MAIRIE DE CHANGE
Place de la Mairie
72560 Changé

A l'attention de M. DONIES

**Urbanisme
Aménagement**

Le Mans, le 7 avril 2023

Siège social

15, rue Jean Grémillon
CS21312
72013 Le Mans CEDEX 2
Tél : 02 43 29 24 24
Fax : 02 43 29 24 25
accueil@sarthe.chambagri.fr

Nos Réf. : 2023.PAU.009
Objet : Modification simplifiée n°2 du PLU
Dossier suivi par : Céline PELLIER

Monsieur le Maire,

Après examen du dossier de la modification simplifiée n°2 de votre PLU, daté du 16 mars 2023, et suite au constat que les évolutions envisagées n'auront aucune incidence sur l'espace ou l'économie agricole, je vous informe que la Chambre d'agriculture n'a pas de remarque particulière à faire sur ce projet.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'expression de mes sincères salutations.

Le Président,

Olivier LEBERT





Communauté de Communes



Mamers, le 20 mars 2023

LE PRESIDENT

A

Monsieur le Maire de Changé
Place de la Mairie
72 560 CHANGE

Dossier suivi par : Lucie Durand (Dutertre)
Service : Aménagement du territoire
Tél : 02 21 76 38 55
Mail : aménagement-territoire@mainesaosnois.fr

Objet : Notification du projet de modification simplifiée n°2 du Plan Local de l'Urbanisme (PLU) de la Ville de Changé

Monsieur le Maire,

Vous m'avez fait parvenir, par courrier du 16 mars, votre projet de modification de PLU pour avis, conformément à l'article L153-40 du code de l'urbanisme.

Après lecture de cet article de loi, et de son article associé L132-9, et considérant que la commune de Changé appartient au SCoT du Pays du Mans, il apparaît que la communauté de communes Maine Saosnois, structure porteuse du SCoT Maine Saosnois, n'est pas une personne publique associée pour votre PLU et n'a donc pas d'avis à donner sur votre document.

Je vous souhaite une bonne continuation dans votre projet et vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de mes salutations les meilleures.

Tris micat

Le Président,


Frédéric BEAUCHEF

Service urbanisme

De: ROSSIGNOL Jocelyne <Jocelyne.ROSSIGNOL@ville-champagne.fr>
Envoyé: mercredi 12 avril 2023 16:35
À: Service urbanisme
Objet: Notification du dossier du projet de modification simplifiée n° 2 du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Changé

Bonjour,

Suite à l'envoi du dossier concernant le projet de modification simplifiée n° 2 du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Changé, je vous informe que la commune de Champagné n'a pas d'observations particulières à formuler.

Cordialement,

Jocelyne ROSSIGNOL

Service Urbanisme - Cadastre - Affaires Foncières - Assurances

Mairie de Champagné - Esplanade de la Liberté
72470 Champagné - T. 02 43 89 57 52



Pensez à l'environnement. Est-il nécessaire d'imprimer ce message ?

Service urbanisme

De: contact@ccvhs.fr
Envoyé: mardi 28 mars 2023 10:19
À: Service urbanisme
Cc: 'HEREAU Virginie'
Objet: Réponse à votre courrier du 16 mars 2023

Bonjour,

Suite à la réception de votre courrier concernant la notification du dossier du projet de modification simplifiée n°2 du plan Local d'Urbanisme de la ville de Changé (72560).

La Communauté de Communes de la Vallée de la Haute Sarthe n'a pas de remarque et valide les documents joints au dossier.

En vous souhaitant une bonne réception,

Bien cordialement

Laurie Marques.

Tél : 02 33 27 63 91 ou 06 72 71 96 56 / contact@ccvhs.fr - www.ccvhs.fr

CC VALLEE DE LA HAUTE SARTHE

21, avenue de Falkenstein - 61170 Le Mêle /Sarthe



Pensez environnement avant d'imprimer ce mail

Abonnez-vous aux pages Facebook : [@cdcvalleedelahautesarthe](#) / [@salledanielrouault](#) / [@basedeloisirsdupaysmelois61](#) / [@mediathequeccvhs61170](#)

et Instagram : [CC de la Vallée de la Haute Sarthe](#)

Plus d'info en cliquant sur l'image



Service urbanisme

De: Elodie BARREAU - Mairie YVRE L'EVEQUE <urbanisme@yvreveque.fr>
Envoyé: jeudi 23 mars 2023 10:59
À: Service urbanisme
Objet: Notification du dossier du projet de modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Ville de Changé (72560).

Bonjour,

Nous ne formulons pas d'observations concernant le projet de modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Ville de Changé.

Bonne journée,

Cordialement.



**Le Président
du Conseil départemental**

Dominique LE MÈNER

Président du conseil d'administration du SDIS
Député honoraire

Monsieur Yves-Marie HERVE
Maire de Changé
Place de la Mairie
72560 CHANGE

Le Mans, le **17 MAI 2023**

Objet : modification
simplifiée n°2 PLU

Monsieur le Maire,

Vous avez bien voulu me faire parvenir le dossier de modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU), pour avis.

Cette procédure de modification porte sur l'évolution de plusieurs Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

A l'examen de ce dossier, j'observe que vous êtes dans l'obligation de modifier l'O.A.P. « Allée du Pont » afin de pouvoir trouver un promoteur pour la production de vos logements. Cette modification porte sur une baisse du nombre de logements à vocation sociale (de 30 à 20). Néanmoins je constate que cette baisse a déjà été compensée par une production de logements à vocation sociale sur une opération immobilière au lieu-dit « La Grouas » avec une production de 67 logements au lieu de 40 préalablement prévus. Sur l'ensemble des deux opérations, la production de logements sociaux sera excédentaire de 17 logements sociaux par rapport aux objectifs fixés dans votre P.L.U.

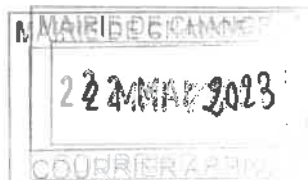
En ce qui concerne les modifications des autres O.A.P., celles-ci correspondent à des réajustements liés à la vie du P.L.U. Ces modifications faciliteront la réalisation de vos projets sans porter atteinte à l'esprit originel du P.L.U. de votre commune.

Par conséquent, après examen de votre dossier, j'émetts un avis favorable à cette modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme.

Pour l'avenir et afin de faciliter la transmission des éléments de travail au sein du Département, je vous remercie de bien vouloir me communiquer tout document sous format papier et informatique.

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

Direction générale adjointe
Infrastructures et
Développement territorial
Service Aménagement
N/Réf : GF /05
Dossier suivi par :
Gilles Fortier
Chargé d'études urbanisme
et aménagement foncier
02.44.02.40.39
gilles.fortier@sarthe.fr



Dominique LE MÈNER