



PLUi

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Orientations d'Aménagement
et de Programmation

OAP N°16

CHANGÉ

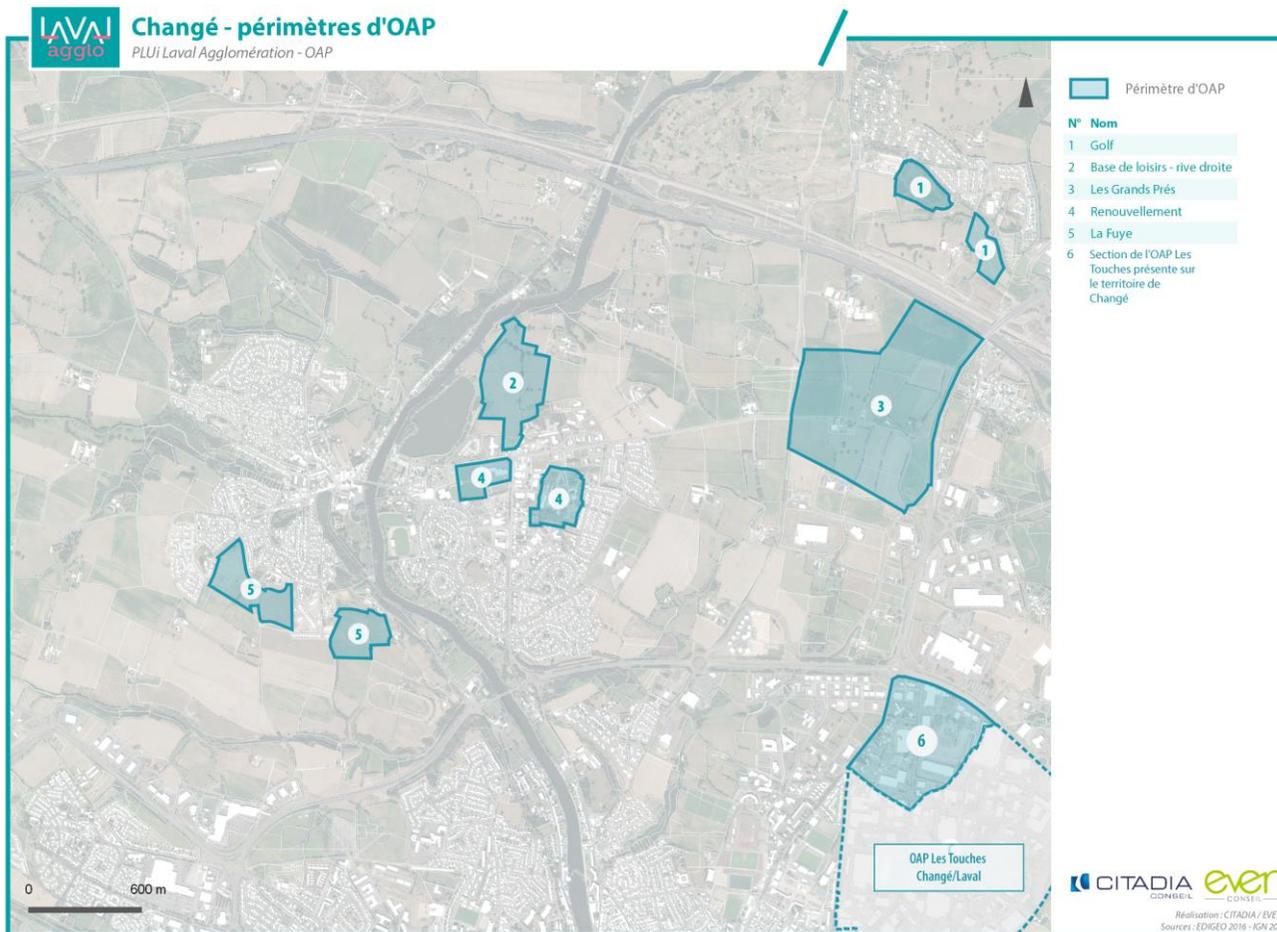
Golf



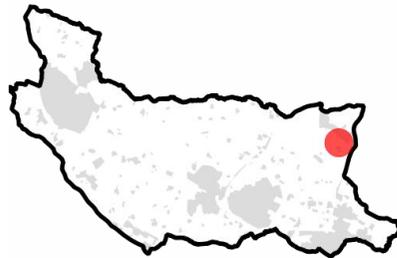


I. Situation du secteur de l'OAP

Les secteurs d'OAP à l'échelle de la commune



Localisation du secteur de l'OAP Golf



II. Contexte et enjeux

L'OAP du Golf correspond aux secteurs d'extension d'un quartier en cours d'urbanisation au Nord-Est du territoire de la commune de Changé. Il est situé à environ quatre kilomètres du centre-ville auquel il est relié par une liaison douce. Représentant une surface de 8,3 hectares, le site est morcelé en deux secteurs séparés par un espace accueillant des équipements sportifs communaux : un secteur Nord-Ouest et un secteur Sud-Est.

Le secteur se trouve à proximité directe de l'échangeur autoroutier et de la RN 162 (à l'Est) et du Golf de Laval – Changé (à l'Ouest). Les lotissements pavillonnaires des précédentes phases du développement résidentiel de ce quartier jouxtent le secteur au Nord. Au Sud, le quartier est séparé du tracé de la LGV par des espaces agricoles.

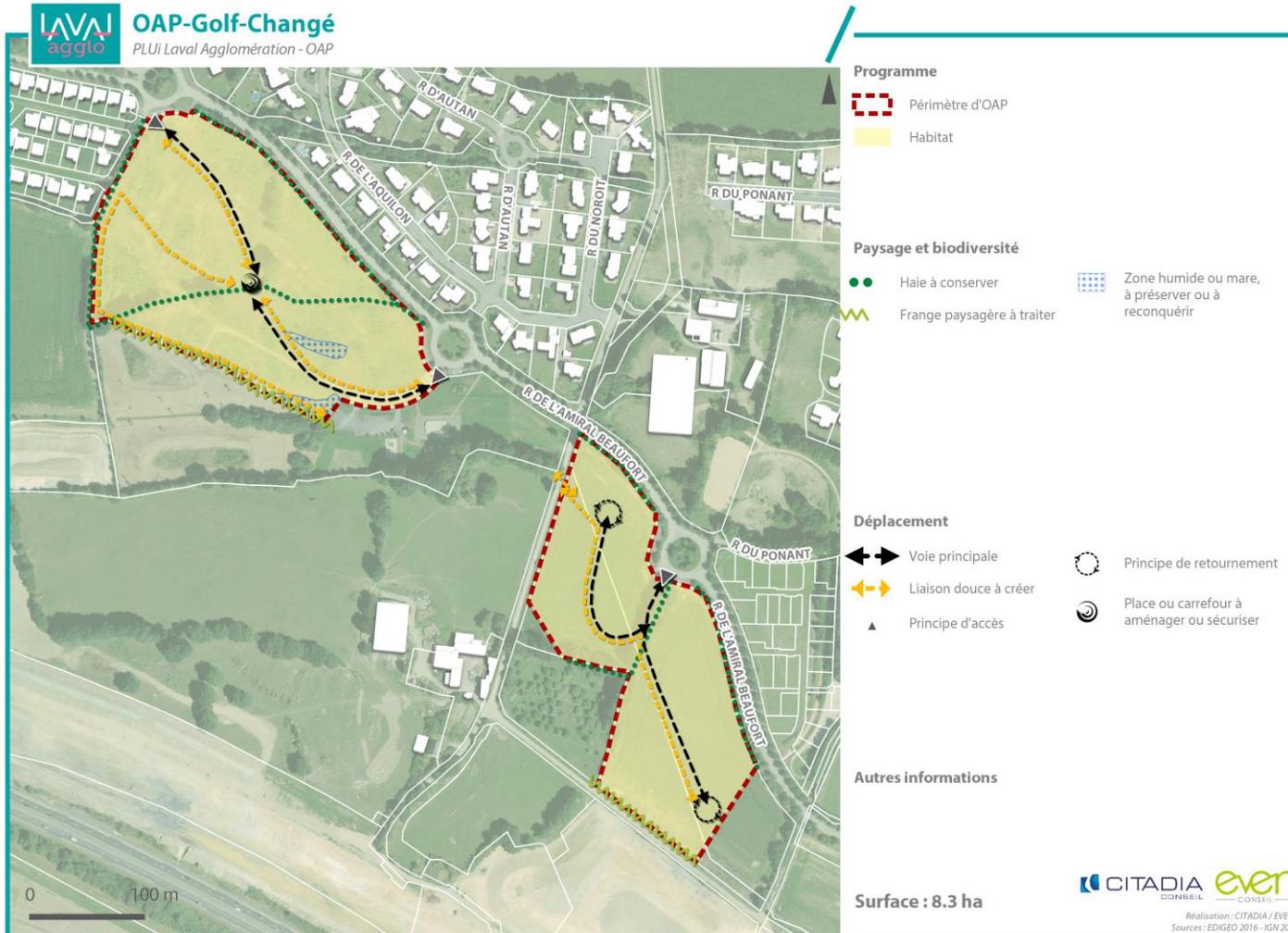
La rue de l'Amiral Beaufort qui borde le secteur au Nord présente un alignement d'arbres tout au long de son tracé. Par ailleurs, un important maillage bocager au sein du secteur devra faire l'objet d'un traitement particulier.

Sur la partie Nord-Ouest de l'OAP, deux zones humides ont été recensées.

L'occupation actuelle du site est agricole : au Nord-Ouest des espaces de prairie, au Sud-Est des espaces cultivés. Le secteur Sud-Est du site se trouve dans un rayon inférieur à 200 mètres de deux sièges d'exploitation agricole situés aux lieux-dits la Juberdière et les Ebaudières.

Les enjeux de l'aménagement de ce secteur reposent principalement sur l'intégration de ce quartier résidentiel à son environnement paysager et agricole, notamment par une concertation préalable avec les acteurs de l'économie agricole directement impactés par ce projet.

III. Schéma d'organisation



IV. Orientations et principes d'aménagement

Le quartier du Golf est connecté au réseau de transports urbains de Laval Agglomération par une ligne régulière, par le service de transport à la demande et les bus scolaires.

Pour la section Nord-Ouest du secteur, deux accès au site seront aménagés depuis la rue de l'Amiral Beaufort donnant sur les deux ronds-points au Nord-Ouest et à l'Est du site. La voirie principale de desserte interne de cette section se fera depuis ces deux accès. Un carrefour central devra être aménagé. Pour la section Sud-Est, un seul accès devra être proposé raccordant le site au rond-point débouchant sur la rue de l'Amiral Beaufort. La voirie principale de desserte interne devra privilégier deux axes permettant une desserte des deux parties de la section, l'Est et l'Ouest, qui devront prévoir un espace de retournement à leur extrémité. Des liaisons douces devront être réalisées tout au long des voies de desserte interne des deux sections de l'OAP et en limite Sud de la section Nord-Ouest.

Tout ou partie des éléments boisés et du maillage bocager existants devra être conservé. La place de la nature devra être nettement valorisée dans le traitement des espaces extérieurs (accompagnement arboré des voiries, espaces verts collectifs et privés). Un traitement paysager des limites Sud du secteur devra être proposé.

Les zones humides identifiées sur la section Nord-Ouest du secteur devront être préservées et valorisées dans le cadre de l'aménagement. Le projet ne devra porter atteinte ni aux zones humides ni à leurs fonctions (régularisation des eaux pluviales, réservoirs de biodiversité...). Dans le cas de l'impossibilité de préserver l'ensemble de ces zones, les mesures compensatoires proposées devront prévoir, dans le même bassin versant, la récréation ou la restauration de zones humides équivalentes tant sur le plan fonctionnel que sur la qualité de la biodiversité.

Le projet prévoira des espaces de pleine terre végétalisés au sein du tissu urbain.

L'aménagement des deux sections devra intégrer des solutions en matière de gestion alternative des eaux pluviales. Le choix des dispositifs devra être justifié au regard de la nature des sols.

V. Programmation

La vocation principale de ce secteur sera résidentielle (zonage AUh).

Le potentiel de logements est estimé à environ 160 logements, correspondant à une densité de l'ordre de 20 logements par hectare. L'habitat privilégié sera de forme individuelle, notamment avec une offre en habitat individuel groupé. La programmation pourra proposer une offre de logements sociaux et du petit collectif.

A l'échelle du secteur de projet, des espaces de stationnement visiteurs devront être proposés, préférentiellement sous forme de pergolas.



PLUi

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Orientations d'Aménagement
et de Programmation

OAP N°17

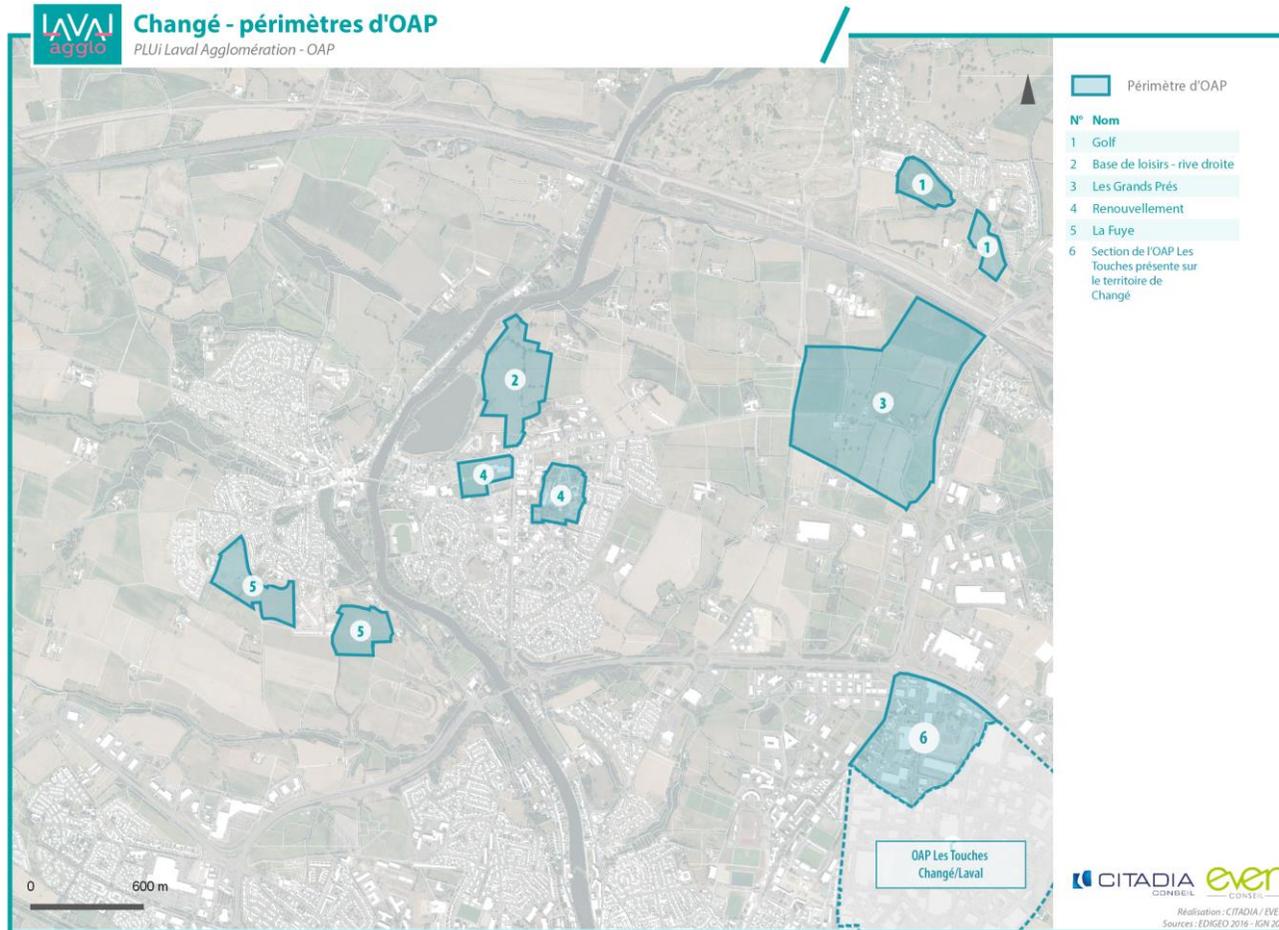
CHANGÉ

Base de loisirs

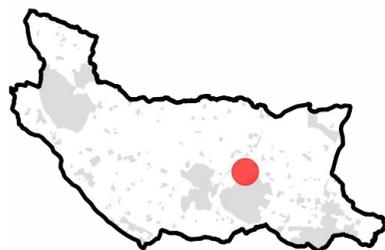


I. Situation du secteur de l'OAP

Les secteurs d'OAP à l'échelle de la commune



Localisation du secteur de l'OAP Base de loisirs



II. Contexte et enjeux

Le projet d'aménagement d'un parc environnemental se situe au Nord de la rive gauche de l'agglomération de Changé. Le secteur s'intercale entre la Mayenne au Nord, un étang à l'Ouest, des zones d'activités au Sud et l'espace agricole à l'Est. Il est desservi indirectement par le chemin de la Brique depuis la RD 561 (route de Niaffles).

D'une surface de 15,3 hectares, le site correspond actuellement à des surfaces enherbées. Le diagnostic agricole ne fait état d'aucune sensibilité particulière relative aux impacts du projet urbain.

Au sein du site, l'empreinte paysagère se caractérise par la présence d'un réseau dense de haies qui soulignent la pente du terrain vers la Mayenne et sa ripisylve.

En limite Nord et Ouest des secteurs sont identifiés à l'Atlas des Zones Inondables (AZI) de la Mayenne et impactés par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) de Laval Agglomération. Au Sud-Ouest, une zone humide est recensée.

Le périmètre de l'OAP Base de loisirs se situe au sein du Périmètre de Protection Rapproché Sensible (PPRS) de la prise d'eau de Pritz.

La réussite d'une articulation entre le développement résidentiel et les éléments paysagers et naturels remarquables en limite de site autour d'un parc environnemental sur ce secteur central de la commune de Changé est le principal enjeu de ce projet.

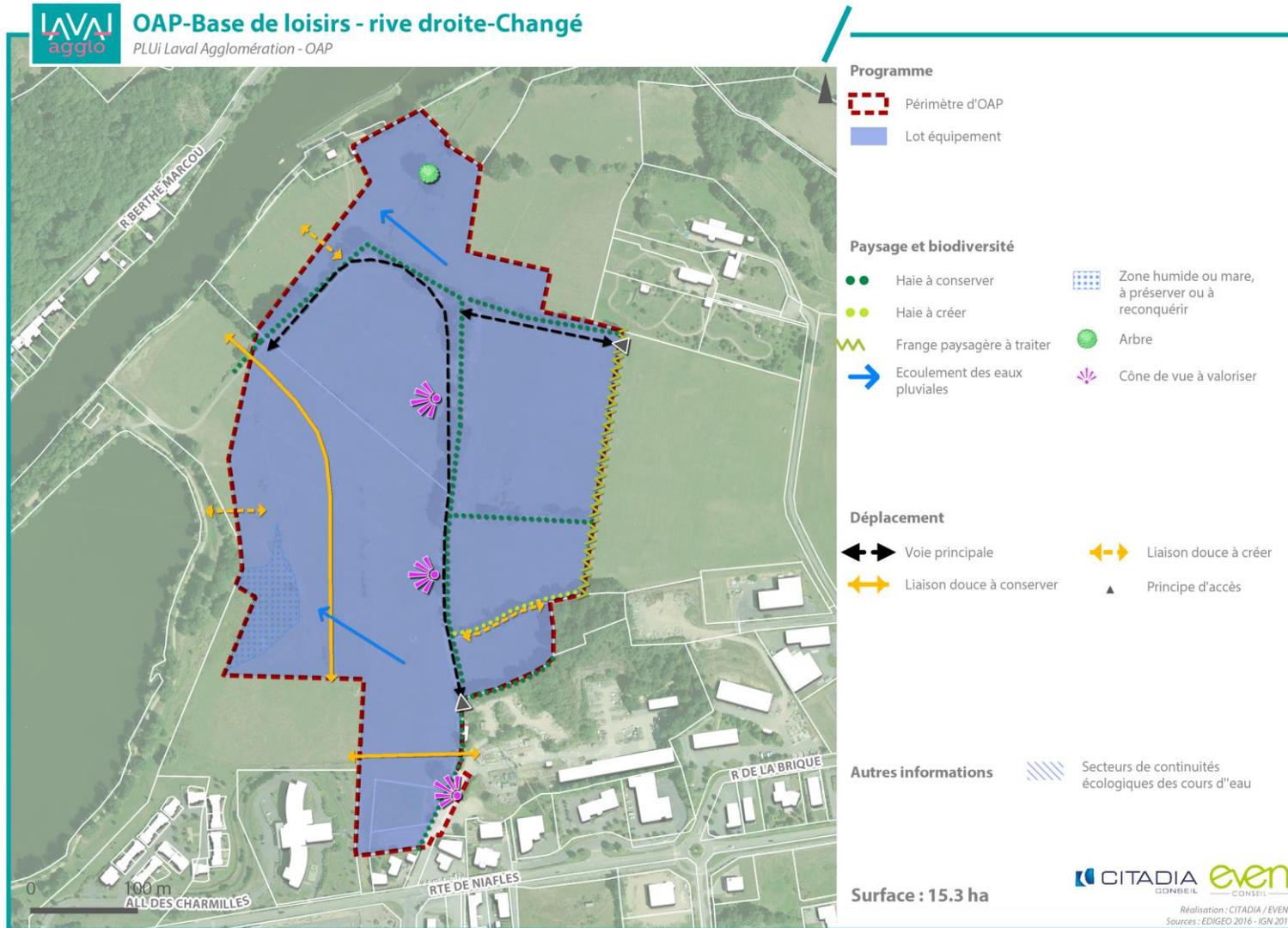


Vue du site depuis l'allée des Charmilles



Vue de la zone humide au Sud-Ouest du site

III. Schéma d'organisation



IV. Orientations et principes d'aménagement

Le secteur est connecté au réseau de transports urbains de Laval Agglomération par une ligne régulière, par le service de transport à la demande et les bus scolaires.

Le projet proposera l'aménagement d'un parc environnemental et des équipements de loisirs.

Deux accès au site pourront être aménagés :

- un accès, à l'Est, depuis le chemin de la Biochère,
- un accès, au Sud, depuis la RD 561 (route de Niaflès).

La voirie principale de desserte interne sera aménagée selon le tracé de la voie carrossable existante au sein du site et qui suit un tracé Sud – Nord. Elle sera connectée au point d'accès à l'Est par une autre voie principale de desserte interne. Le projet complétera le maillage de liaisons douces existant pour permettre notamment des accès aux abords de la Mayenne et au plan d'eau, à l'Ouest.

La situation de promontoire dont bénéficie le secteur et les perspectives qu'elle offre sur la vallée de la Mayenne sera valorisée par l'aménagement de points de vue. L'empreinte paysagère et agricole du secteur sera préservée et valorisée par le maintien et le renforcement des haies existantes et par le maintien de zones de pâturage.

L'aménagement du secteur devra veiller à intégrer les nouvelles constructions dans le paysage : limitation des hauteurs et atténuation de l'empreinte bâtie par des plantations de qualité écologique équivalente à celles présentes sur le site.

La zone humide identifiée sur le secteur devra être préservée et valorisée dans le cadre de l'aménagement. Le projet ne devra porter atteinte ni à la zone humide ni à ses fonctions (régularisation des eaux pluviales, réservoirs de biodiversité...). Dans le cas de l'impossibilité de préserver l'ensemble de cette zone, les mesures compensatoires proposées devront prévoir, dans le même bassin versant, la récréation ou la restauration d'une zone humide équivalente tant sur le plan fonctionnel que sur la qualité de la biodiversité.

L'aménagement du secteur devra prévoir des solutions de gestion alternative des eaux pluviales.

V. Programmation

La vocation principale de ce secteur est l'accueil d'équipements sportifs et de loisirs (zonage AUI).

Au Nord, l'aménagement du site pourra prévoir un espace de stationnement destiné notamment à la desserte de la maison éclusière Belle Poule.



PLUi

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Orientations d'Aménagement
et de Programmation

OAP N°18

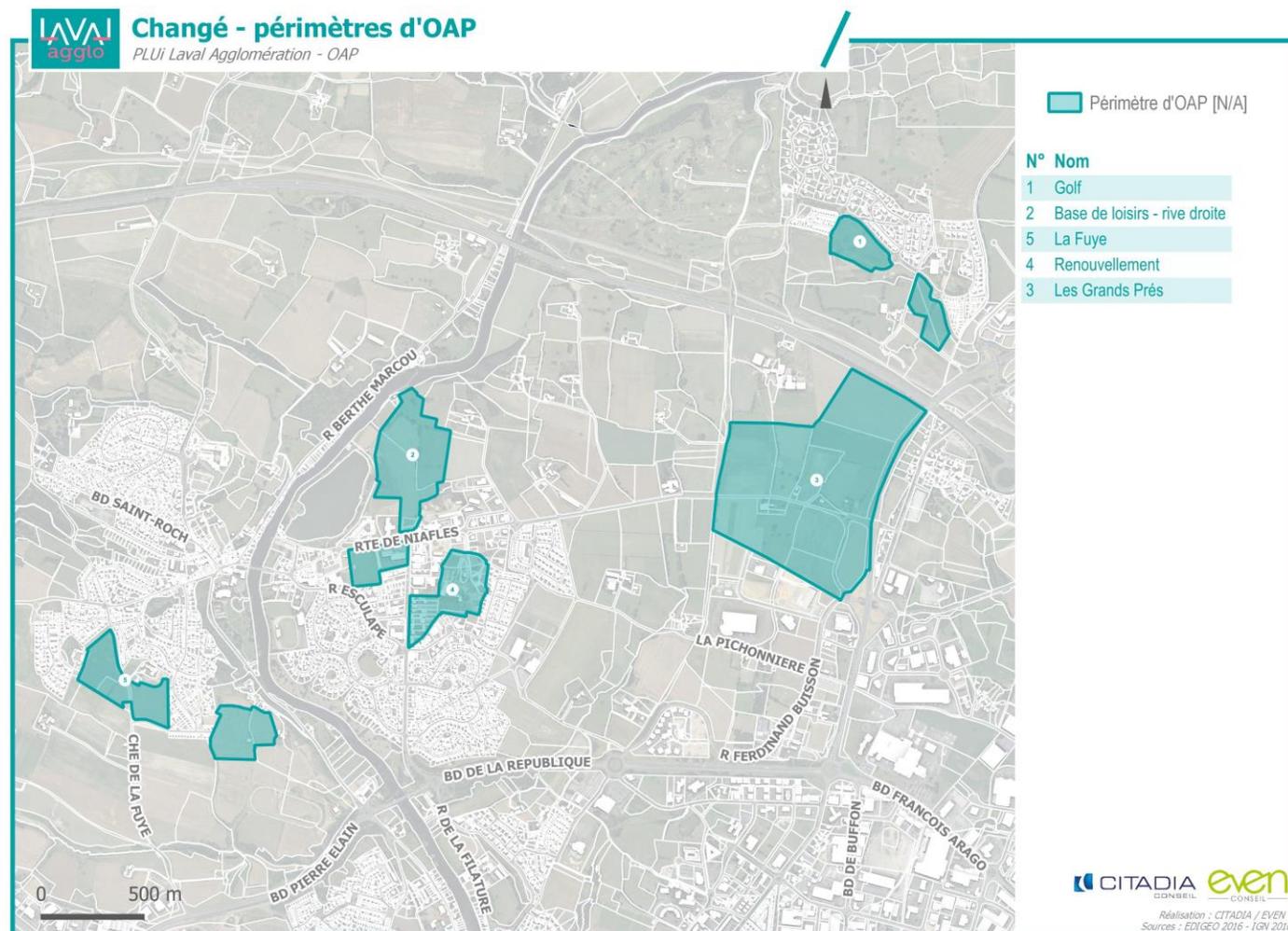
CHANGÉ

Renouvellement

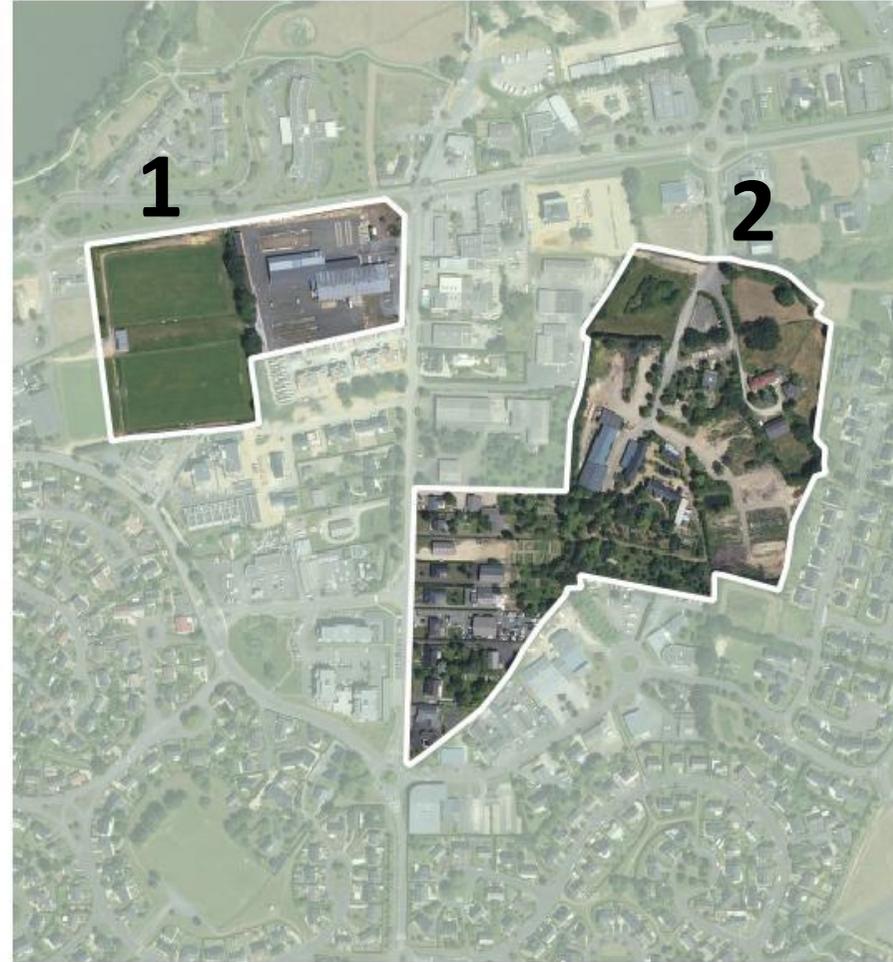
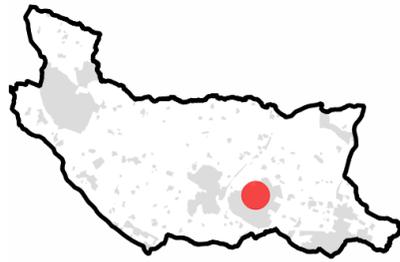


I. Situation du secteur de l'OAP

Les secteurs d'OAP à l'échelle de la commune



Localisation du secteur de l'OAP Renouvellement



II. Contexte et enjeux

Situé au Sud-Ouest de la commune, le projet s'insère au sein de plusieurs opérations de développement résidentiel récentes ou en cours de réalisation. Il fait partie intégrante d'un projet de développement de la commune de Changé à 20-30 ans amorcé par le lotissement des Ardennes et celui de La Fuye. Le secteur est relié au centre-ville par la rue de la Fuye qui permet également une connexion avec la RD 900 (rocade Nord de Laval).

Situé sur la rive gauche du centre-ville de Changé le projet porte sur deux sites de part et d'autre du boulevard des Manouvriers et correspond à une opération de densification urbaine qui doit permettre de répondre aux objectifs du SCoT en matière de production de logements au sein de l'enveloppe urbaine pour les communes de première couronne (30% de la production de logements).

L'OAP concerne deux sites représentant 10,6 hectares :

❶ Site n°1 : Les Sablons

Situé à l'Ouest du boulevard des Manouvriers, il est occupé actuellement par des terrains de sports et une entreprise (DISPANO). Il est bordé au Nord par la route de Niaffles et s'insère dans un tissu urbain mixte : au Sud du secteur, une opération de renouvellement urbain à vocation résidentielle est en cours et à l'Est, la zone d'activités Bordagers – Manouvriers. Des sols pollués ainsi qu'une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) sont recensés sur le site de l'entreprise DISPANO.

Le site correspond à une surface de 4,3 hectares.



Vue du site depuis la route de Niaffles



Vue du site depuis la route de Niaffles

❷ Site n°2 : Leroy – Marquet

Situé à l'Est du boulevard de Manouvriers, il s'insère dans un tissu urbain essentiellement économique au cœur des zones d'activités Bordagers – Manouvriers, de la Fonterie et Brique – Briochère. A l'est, des quartiers résidentiels composent la limite Est de l'agglomération changéenne. Le site est également accessible depuis la route de Niafles par l'impasse des Tailleurs, au Nord.

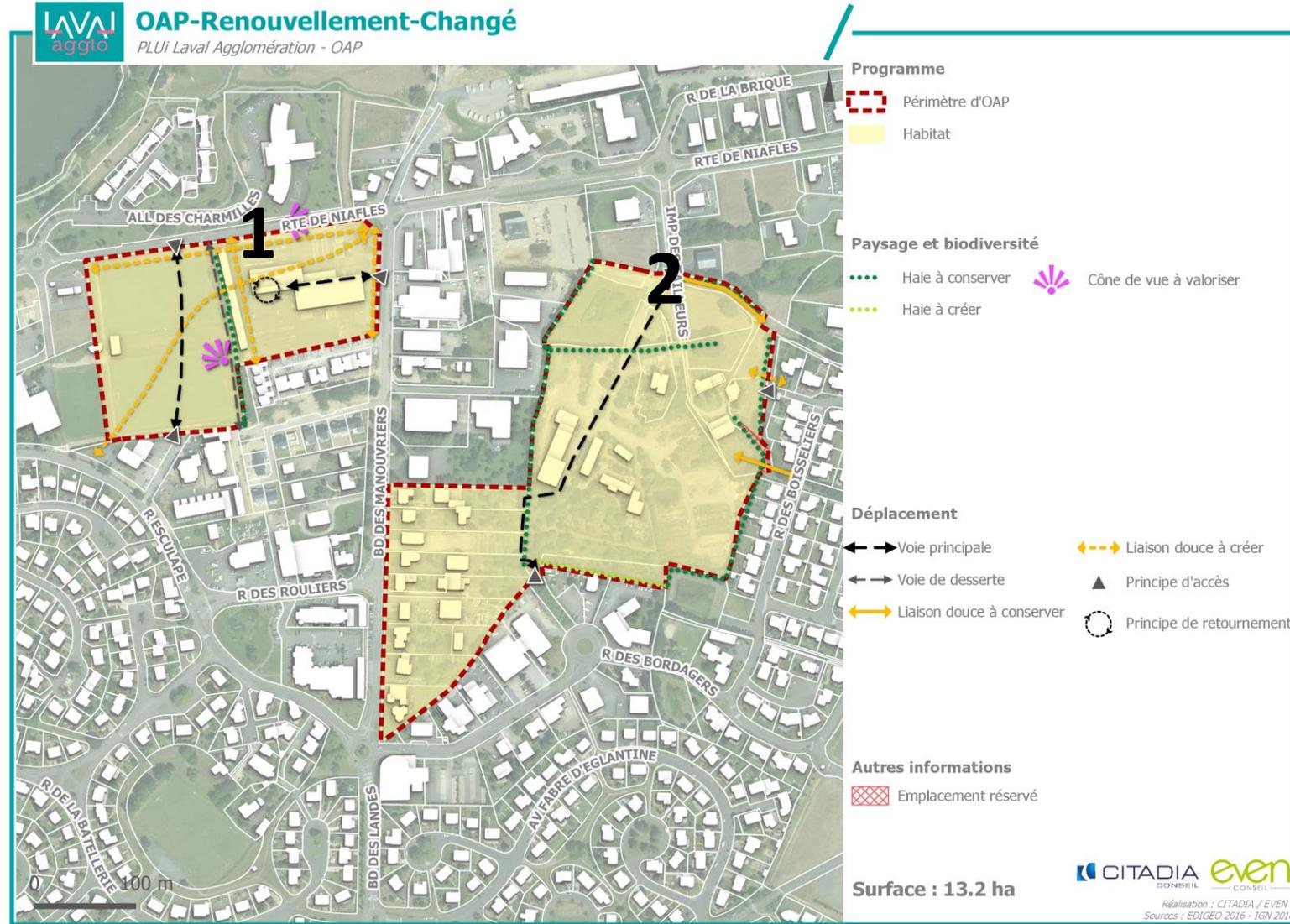
Le site correspond à une surface de 6,3 hectares.



Accès au site depuis l'impasse des Tailleurs

Cette opération de renouvellement urbain détient un emplacement stratégique pour le développement résidentiel de la commune de Changé. Aux abords de la route de Niafles, la nouvelle vocation qui sera donnée à ces espaces suggère des aménagements paysagers qualitatifs et une intégration des nouvelles constructions permettant de valoriser cet axe d'entrée sur le centre-ville de Changé, notamment par la mise en perspective de l'église. Le secteur Est conservera, en bordure de la route de Niafles, une vocation économique.

III. Schéma d'organisation



IV. Orientations et principes d'aménagement

Les sites de ce projet de renouvellement urbain sont connectés au réseau de transports urbains de Laval Agglomération par une ligne régulière, par le service de transport à la demande et les bus scolaires.

① Site n°1 : Les Sablons

L'accès à la partie Ouest du site Les Sablons se fera par un accès direct sera réalisé sur la route de Niafles et par un autre accès en limite Sud-Ouest permettant de rejoindre la rue Esculape. Ces deux accès seront les points d'accroche d'une voirie de desserte interne carrossable suivant un axe Nord – Sud. L'accès à la partie Est du site Les Sablons se fera depuis le boulevard des Manouvriers. Depuis cet accès, la desserte de cette partie du secteur de l'OAP se fera selon un principe de retournement à l'extrémité de la voirie principale.

Le projet devra proposer la réalisation de liaisons douces le long de la route de Niafles et du boulevard des Manouvriers. Ce maillage sera complété par des parcours internes au site.

La haie existante séparant l'emprise de l'activité économique et des terrains de sports sera préservée.

Le projet veillera à maintenir les perspectives visuelles intéressantes vers l'Église et les paysages de la vallée de la Mayenne.

L'aménagement du site devra prévoir des solutions de gestion alternative des eaux pluviales.

② Site n°2 : Leroy - Marquet

Le site est destiné à accueillir des projets à vocation résidentielle.

Trois accès pourront être proposés :

- un accès au Nord, depuis l'impasse de Tailleurs,
- un accès au Sud depuis la rue des Bordagers,
- un accès depuis la rue des Boisseliers reliant le site au quartier résidentiel à l'Est.

Les accès Nord et Sud seront les points d'accroche d'une voirie carrossable de desserte interne à la partie résidentielle du site. Le projet proposera un cheminement doux pour garantir la porosité du site avec le quartier résidentiel à l'Est.

En limite Sud du secteur, une haie devra être plantée afin de traiter la transition avec la zone d'activité voisine.

L'aménagement du site devra prévoir des solutions de gestion alternative des eaux pluviales.

V. Programmation

La vocation principale de ce secteur sera résidentielle (zonage UB-2).

Le potentiel de logements est estimé à environ 250 logements, correspondant à une densité de l'ordre de 24 logements par hectare. L'habitat individuel, notamment avec une offre en habitat individuel groupé et l'habitat collectif seront privilégiés. La programmation devra proposer 20% de logements sociaux.

Sur les parcelles AD0056, AD0057, AD0092, AD0093, AD0061, AD0063, AD0064, AD0065, AD0066, AD0067, et AD0068 le long du boulevard des Manouvriers, les maisons individuelles (groupées ou non) seront privilégiées. Dans le fond de ces parcelles, des collectifs pourront être autorisés. Dans le cas de regroupement de ces parcelles, les constructions de collectifs seront autorisées.

A l'échelle du secteur de projet, des espaces couverts de stationnement visiteurs devront être proposés, préférentiellement sous forme de pergolas.



AMÉNAGEMENT
DU TERRITOIRE

PLUi

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Orientations d'Aménagement
et de Programmation

OAP N°19

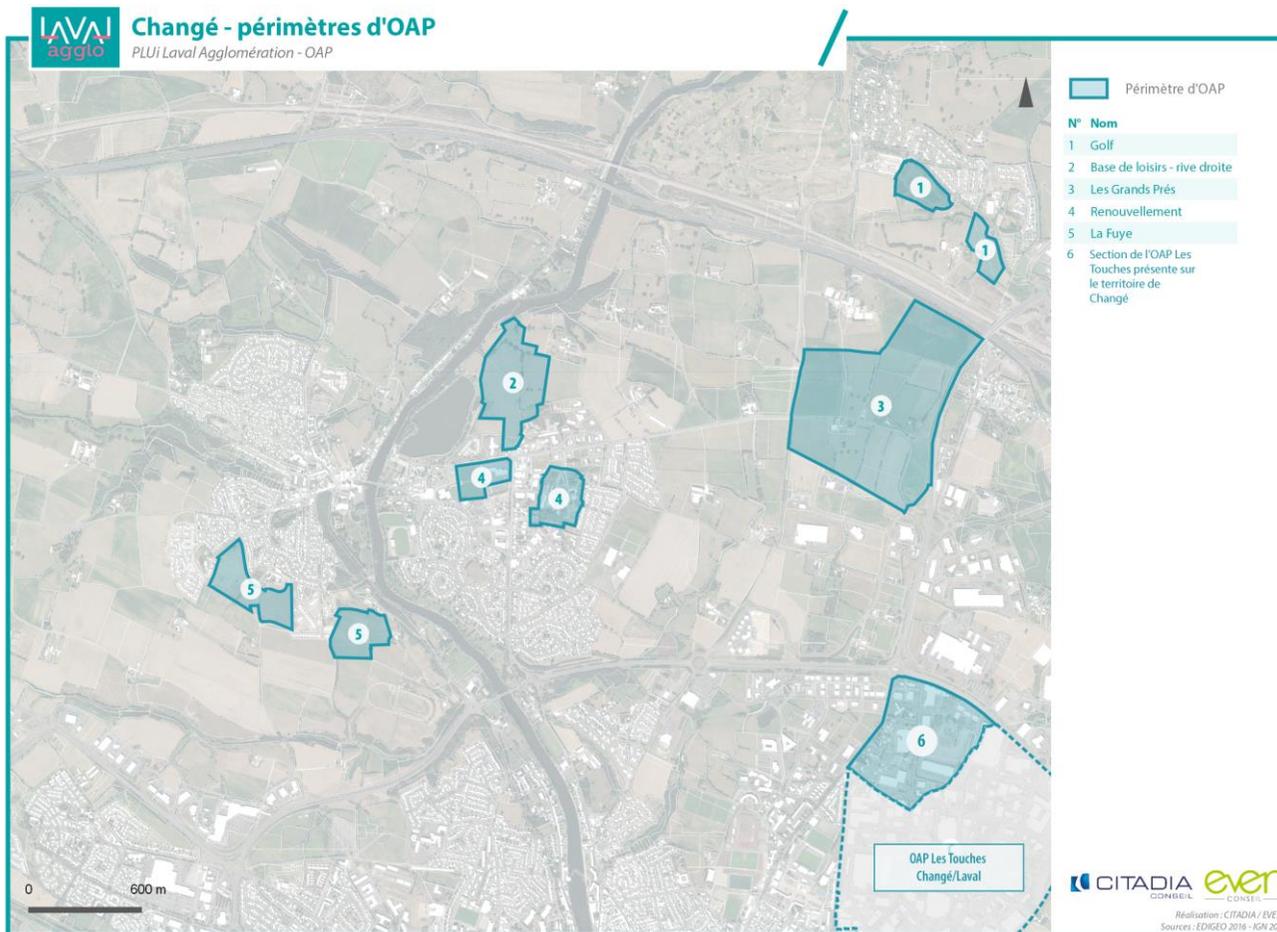
CHANGÉ

La Fuye



I. Situation du secteur de l'OAP

Les secteurs d'OAP à l'échelle de la commune



Localisation du secteur de l'OAP La Fuye



II. Contexte et enjeux

Situé au Sud-Ouest de la commune, le projet s'insère au sein de plusieurs opérations de développement résidentiel récentes ou en cours de réalisation. Il fait partie intégrante d'un projet de développement de la commune de Changé à 20-30 ans amorcé par le lotissement des Ardennes et celui de La Fuye. Le secteur est relié au centre-ville par la rue de la Fuye qui permet également une connexion avec la RD 900 (rocade Nord de Laval).

L'aménagement du quartier de La Fuye se décompose en deux secteurs :

- le premier secteur, à l'Ouest, jouxte le quartier des Ardennes, duquel il est séparé par un cheminement doux bordé d'une haie, à l'Ouest et le lotissement de la première phase d'urbanisation du secteur de La Fuye à l'Est. L'accès Nord de ce secteur est marqué par la présence d'une croix (identifiée comme patrimoine intéressant à l'inventaire communal) ;
- le deuxième secteur, à l'Est – le futur lotissement de la Coudre – s'insère entre le lotissement en cours d'urbanisation à l'Ouest et la vallée de la Mayenne à l'Est.

Le secteur, d'une surface de 14,9 hectares, est actuellement utilisé pour de l'agriculture d'élevage (pâturage) et est limité au Nord par un secteur d'habitat, à l'Est par un espace naturel correspondant aux versants abrupts de la Mayenne et à l'Ouest et au Sud par l'espace agricole. Deux siècles d'exploitation agricole se situent à proximité directe (rayon inférieur à 200 mètres) du secteur de projet. Les impacts sur l'économie agricole du territoire sont mineurs : pour l'un, les terres sont mises à disposition d'un tiers avant leur urbanisation, pour l'autre les bâtiments de l'exploitation



Vue du site (à gauche) depuis la rue de la Fuye



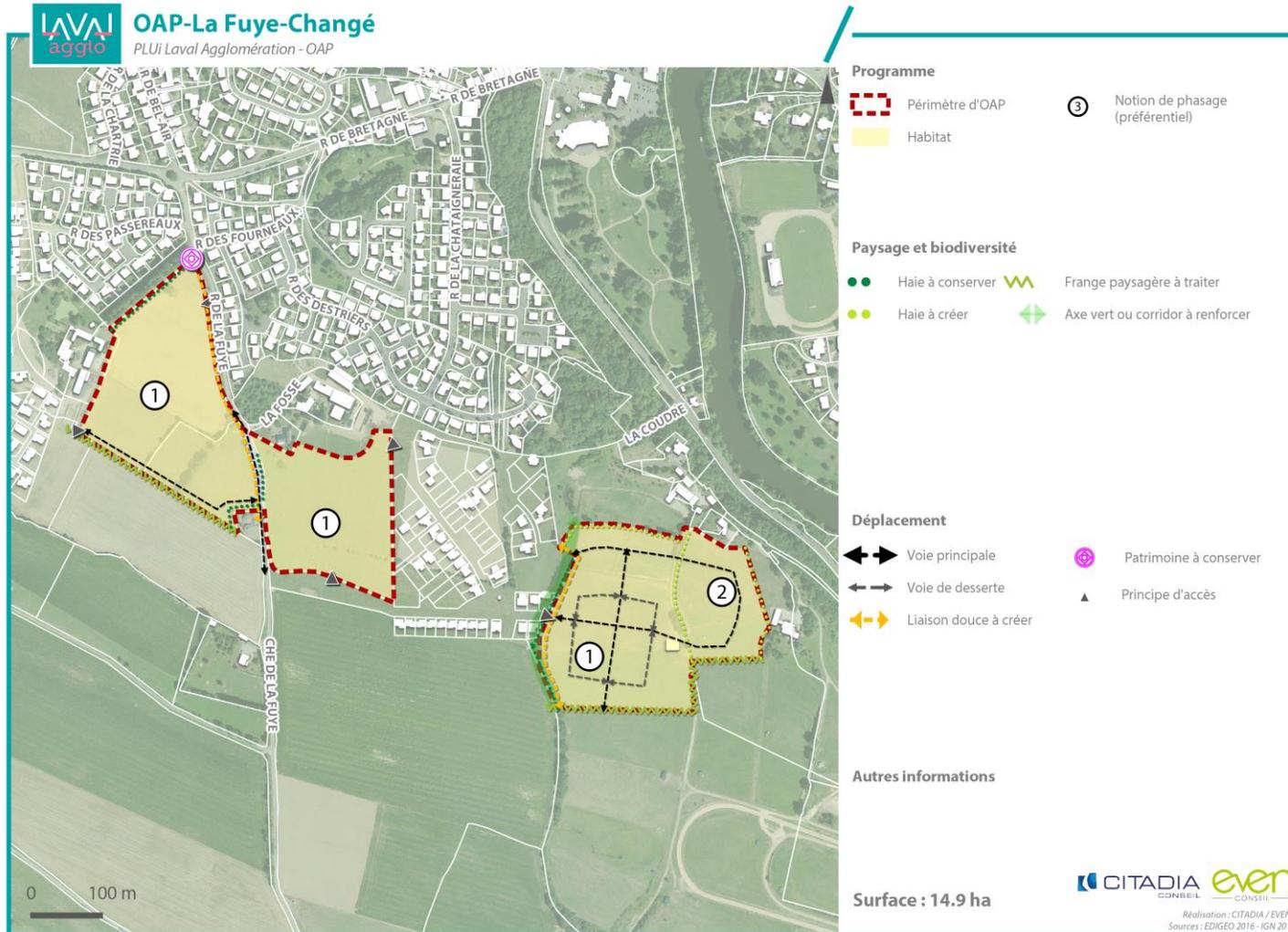
Vue du site depuis la chemin de la Fuye

agricole, dont l'activité est en cours de cessation, se trouvent d'ores et déjà au cœur des quartiers résidentiels.

Le paysage dominant du secteur correspond à un espace agricole ouvert présentant un réseau peu dense et fragmenté de haies à l'Ouest. En limite Ouest du futur lotissement de la Coudre, un corridor écologique, constitué d'un espace boisé longeant le cours d'eau intermittent du vallon de la Coudre, relie la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) "Grotte de la Coudre" au ruisseau des Périls plus au Sud.

L'urbanisation du secteur de La Fuye répond aux enjeux de développement de la commune de Changé en tant que commune de première couronne.

III. Schéma d'organisation



IV. Orientations et principes d'aménagement

Le secteur de La Fuye est connecté au réseau de transports urbains de Laval Agglomération par une ligne régulière, par le service de transport à la demande et les bus scolaires.

Quatre accès pourront être aménagés pour desservir le secteur Ouest :

- un accès au Nord, depuis la rue de la Fuye,
- un accès au Nord-Est, permettant une connexion avec le lotissement de la Fuye en cours d'aménagement,
- deux accès depuis les limites Sud du secteur depuis le chemin des Ardennes (au Sud-Ouest) et la rue de Rome (au Sud-Est).

Un seul accès sera réalisé pour desservir le secteur Est, depuis la rue de Rome.

La rue et le chemin de la Fuye constitueront les voiries principales de desserte interne du secteur Ouest. Le futur lotissement de la Coudre (secteur Est) sera desservi, depuis la rue de Rome, par une voirie principale de desserte interne privilégiant un système de bouclage qui sera complétée par un système de voirie secondaire de desserte interne. La rue de Rome sera prolongée tout au long de la limite Sud du secteur Ouest de l'OAP.

Un cheminement doux devra être aménagé le long de la rue et du chemin de la Fuye. Dans le secteur Est, le projet intégrera un aménagement permettant de relier par les modes actifs le futur lotissement de la Coudre à l'espace naturel de la Grotte de la Coudre depuis un parcours en limite Ouest, le long du corridor écologique.

La transition avec l'espace agricole sur les limites Sud des sections Ouest et Est fera l'objet d'un traitement paysager et la continuité écologique sur la frange Ouest du futur lotissement de la Coudre sera conservée.

Au sein des différentes sections, des plantations de haies seront préservées, renforcées ou réalisées, notamment au sein et sur les limites Nord et Est du lotissement de la Coudre. Elles seront réalisées perpendiculairement à la pente afin de limiter les risques d'érosion et le ruissellement. Les haies existantes le long du chemin des Ardennes et du chemin de la Fuye seront préservées.

A l'entrée du site, au commencement de la rue de la Fuye, la croix (petit patrimoine) devra être préservée.

V. Programmation

La vocation principale de ce secteur sera résidentielle (zonage AUh).

L'aménagement du site devra s'opérer en deux phases. La deuxième phase ne pourra être engagée qu'à l'issue de la fin de la commercialisation totale de la première.

Le potentiel de logements est estimé à environ 300 logements, correspondant à une densité de l'ordre de 20 logements par hectare. L'habitat privilégié sera de forme individuelle, notamment avec une offre en habitat individuel groupé. La programmation pourra proposer une offre de logements sociaux et du petit collectif.

A l'échelle du secteur de projet, des espaces de stationnement devront être proposés.