



Syndicat mixte du Pays du Mans
15-17 Rue Gougéard
72000 LE MANS

Changé, le 10 JUL. 2025

Service Urbanisme

Dossier suivi par : Rémi DONIES

service-urbanisme@ville-change.fr / 02 43 50 33 34

PJ : Délibération relative à l'arrêt du projet du nouveau SCoT du Pays du Mans

Objet : Transmission de la délibération relative à l'arrêt du projet du nouveau SCoT du Pays du Mans

Monsieur Le Président,

Je vous prie de trouver ci-joint la délibération n° DEL-25-041 en date du 26/06/2025 par laquelle le conseil municipal de Changé a émis son avis concernant l'arrêt du projet du nouveau Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays du Mans.

Cette délibération traduit la position de la commune de Changé sur ce nouveau document de planification.

Nous restons à votre disposition pour toute information complémentaire que vous jugeriez nécessaire.

Je vous prie de croire, Monsieur Le Président, en l'assurance de ma considération distinguée.

Yves-Marie Hervé
Maire



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

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

En présence de Jean-Christophe BACHELIER ; Viviane BENYAKHOU ; Mélissa CHANCEL ; Hugues CHARLOT ; Arnauld DE SAINT RIQUIER ; Monique DORLEANS ; Anita HATTON ; Sébastien HAWES ; Yves-Marie HERVE ; Michel HUMEAU ; Sonia LEBEAU ; Michel LEROUX ; Stéphane MORIN ; Dominique PASTEAU ; Stéphane PRENANT ; Murielle ROBULLARD et Claudette SIMON.

Excusés : Naïma AMRANE-HENRIETTE ; Christophe BESOMBES ; Magali BESOMBES ; Quentin BEURIER ; Serge GRAFFIN ; Martine HOPSOR-PEAZRD ; Monique LENOIR ; Robert PAUTONNIER ; Marie-Claire POGUENNEC ; Martine RENAUT ; Philippe RIBAUT et Véronique TRAHARD.

Pouvoirs : Naïma AMRANE-HENRIETTE donne pouvoir à Arnauld DE SAINT RIQUIER ; Serge GRAFFIN donne pouvoir à Michel HUMEAU ; Martine HOPSOR-PEZARD donne pouvoir à Viviane BENYAKHOU ; Monique LENOIR donne pouvoir à Hugues CHARLOT, Robert PAUTONNIER donne pouvoir à Murielle ROBILLARD, Marie-Claire POGUENNEC donne pouvoir à Anita HATTON, Martine RENAUT donne pouvoir à Jean-Christophe BACHELIER et Philippe RIBAUT donne pouvoir à Dominique PASTEAU.

Nombre de conseillers :

En exercice : 29

Présents : 17

Votants : 25

Le quorum étant atteint, le Conseil Municipal peut délibérer.

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

OBJET : Avis sur le projet de Schéma de Cohérence Territoriale Air Énergie Climat (SCoT-AEC) du Pays du Mans
Rapporteur : Jean-Christophe BACHELIER

Le projet de Schéma de Cohérence Territoriale Air Énergie Climat (SCoT-AEC) du Pays du Mans a été arrêté à l'unanimité le 12 mai dernier en comité syndical.

Le SCoT est l'outil de conception et de mise en œuvre d'une planification stratégique intercommunale, à l'échelle d'un large bassin de vie ou d'une aire urbaine, dans le cadre d'un Projet d'Aménagement Stratégique (PAS).

Sauf exceptions, le SCoT ne s'applique pas directement aux projets des particuliers, mais apporte un cadre aux documents d'urbanisme locaux. Les documents d'urbanisme obéissent en effet à une organisation hiérarchique et doivent donc intégrer les orientations d'autres documents dits supérieurs en respectant un principe de compatibilité.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Changé devra donc être mis en compatibilité avec le SCoT-AEC du Pays du Mans dans un délai d'un an après l'entrée en vigueur du SCoT si l'incompatibilité peut être levée par une

DEL 25-41

modification, ou dans un délai de trois ans si la levée de l'incompatibilité nécessite une révision, ce qui sera le cas pour Changé.

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 072-217200583-20250626-DEL_25_041-DE

Le projet de SCoT a été réceptionné le 5 juin 2025 et conformément aux articles L132-7, L143-20 et R143-4 du Code de l'Urbanisme, la commune dispose d'un délai de 3 mois à compter de la réception du dossier de projet de SCoT pour émettre un avis.

Le document se compose de deux parties principales, plus des annexes :

1. Le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS), qui remplace désormais le projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Il permet aux élus de se projeter dans le temps long à travers la spatialisation d'un projet politique stratégique et prospectif à l'horizon de 20 ans. Il s'assure du respect des équilibres locaux et de la mise en valeur de l'ensemble du territoire par une complémentarité entre développement de l'urbanisation, système de mobilités et espaces à préserver.

2. Le document d'orientation et d'objectifs (DOO)

Il définit des orientations localisées et parfois chiffrées autour de 3 grands thèmes : développement économique, agricole et commerce / logement, mobilités, équipements et services / transitions écologique et énergétique, préservation des ressources naturelles. Le DOO fixe des orientations applicables aux projets soumis à autorisation d'exploitation commerciale, au travers de son document d'aménagement artisanal, commercial et logistique (DAACL).

--

Sans revenir sur l'ensemble du dossier, qui est librement consultable à l'adresse <https://www.paysdumans.fr/le-scot-aec-pays-du-mans-ressources-documentaires/>, le Maire souhaite attirer l'attention du conseil municipal sur trois prescriptions du DOO qui auront des effets significatifs pour la commune :

- **La prescription 6 – Rythme de production de logements Cible**
- **La prescription 7 – Répartition de la production de logements**
- **La prescription 12A – Densité moyenne minimale en log/ha**

PR6 - Prescription 6 – Rythme de production de logements Cible

Le SCoT-AEC retient une hypothèse de + 20 000 habitants pour le territoire du Pays du Mans à horizon 20 ans. En conséquence, il projette la réalisation de 1300 logements par an pour le territoire du Pays du Mans et de 70 logements par an pour le territoire du Sud Est Manceau.

PR7 - Prescription 7 – Répartition de la production de logements

Les 70 logements du Sud Est Manceau seraient répartis comme suit :

- 70% pour les pôles urbains, d'équilibre et intermédiaire (soit 49 logements par an pour Changé et Parigné-l'Évêque)
- 30% pour les bourgs périurbains et ruraux (soit 21 logements par an pour Brette-Les-Pins, Challes et St Mars d'Outillé)

La répartition des 49 logements entre Changé et Parigné-l'Évêque et des 21 logements entre Brette-Les-Pins, Challes et St Mars d'Outillé devra faire l'objet d'un débat communautaire au cours duquel les obligations

DEL 25-41

spécifiques de la commune de Changé en matière de production de logements locatifs sociaux devront être pris en compte.

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 072-217200583-20250626-DEL_25_041-DE

PR12A - Prescription 12A – Densité moyenne minimale en log/ha

La commune de Changé est identifiée par le SCoT comme pôle urbain.

Par conséquent, le nouveau SCoT prescrit une densité moyenne minimale entre 20 et 35 logements / hectare pour Changé alors que le SCoT actuel fixe une densité minimale de 20 logements à l'hectare.

Pour mémoire, le PLU en vigueur identifie 14 orientations d'aménagement et de programmation (OAP) portant spécifiquement sur la production de logements qui prévoient toutes une densité cible de 25 logements à l'hectare minimum.

--

Le Maire souhaite enfin attirer l'attention du conseil municipal sur le Document d'Aménagement Artisanal Commercial et Logistique (DAACL) qui retient deux types de localisation préférentielle du commerce :

- Les centralités destinées à recevoir tous les types de commerces sous réserve de la compatibilité avec le fonctionnement urbain.
- Les SIP (Sites d'Implantation Périphérique) privilégiés pour l'implantation des plus grands commerces > 300 m² de surface de vente ne pouvant s'installer en centralité.

Le SIP du Grand Pin à Changé propose actuellement une surface de vente d'environ 6 000 m² et le DAACL prévoit une capacité maximum d'extension de 30%. Il interdit également toute implantation de commerces < 300 m² de surface de vente sauf dans une galerie existante.

Considérant que la volonté des élus de Changé de promouvoir un urbanisme maîtrisé caractérisé par une densité de logements proportionnée aux opportunités du territoire ainsi qu'aux objectifs démographiques et de sobriété foncière a été entendue dans les débats et travaux préliminaires à l'arrêt de projet ;

Considérant que la spécificité de Changé en matière d'obligation de production de logements locatifs sociaux a été pris en compte et que l'objectif de 49 logements par an sera analysé en moyenne sur une période de 20 ans et donc qu'il pourra être envisagé de dépasser cette cible annuelle pour rattraper le retard de production de logements locatifs sociaux ;

Considérant que compte tenu de l'existant et des attentes de la population en matière de formes urbaines, la collectivité visera la fourchette base de la densité moyenne minimale fixée par le SCoT, soit 20 logements / hectare

Considérant que le DAACL prévoit des mesures pour préserver le commerce de centre-ville tout en permettant un développement adapté aux besoins du territoire du Site d'Implantation Périphérique pour les grands commerces ;

A l'unanimité, le Conseil municipal décide :

- **De délivrer** un avis favorable sur le projet de Schéma de Cohérence Territoriale Air Énergie Climat (SCoT-AEC) du Pays du Mans

Pour copie certifiée conforme.
Changé, le 26 juin 2025

Le Maire,
Yves-Marie HERVÉ



Le secrétaire
Stéphane MORIN

