

Le Lion d'Angers, le 17 novembre 2023

À l'attention du Commissaire Enquêteur,  
Monsieur BENOIT Rémy

**Objet :** Mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur dans le cadre de l'enquête publique relative au projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Sceaux-d'Anjou

**Affaire suivie par :** Monsieur AUDUREAU Julien, adjoint au responsable PLUi et aménagement.

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Lors de votre rencontre du lundi 06 novembre 2023 avec Monsieur PAGIS Jean, Vice-Président en charge du patrimoine bâti, vous avez transmis votre procès-verbal de synthèse des observations recueillies au cours de l'enquête publique relative la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Sceaux-d'Anjou.

En qualité Président de la Communauté de Communes des Vallées du Haut-Anjou, et en vertu de l'article R.123-18 du Code de l'environnement, j'ai le plaisir de vous transmettre un mémoire exposant nos observations en réponse à votre procès-verbal.

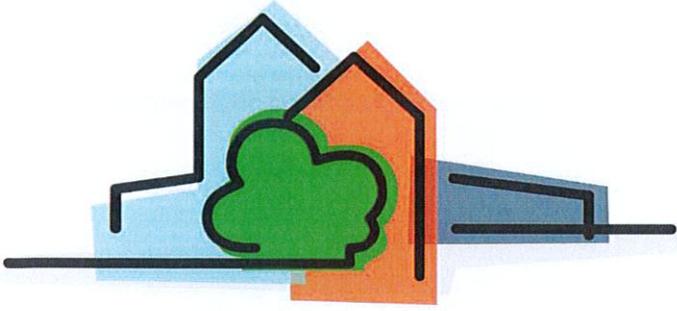
Ainsi, je vous prie de bien vouloir prendre en compte ces éléments dans votre rapport définitif établi en application de l'article R.123-19 du Code de l'environnement.

Je vous prie de croire, Monsieur le commissaire enquêteur, en l'assurance de mes respectueuses salutations.



Le Président,

GLÉMOT Étienne



Département de Maine-et-Loire  
Commune de Sceaux-d'Anjou

## PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFICATION N°1

# ENQUÊTE PUBLIQUE

## MÉMOIRE EN RÉPONSE AU PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le Président  
Étienne GLÉMOT



## LIMINAIRE

Le présent document constitue le mémoire en réponse de la communauté de communes des Vallées du Haut-Anjou aux questions du commissaire-enquêteur exprimées dans le procès-verbal de synthèse, en application de l'article R.123-18 du Code de l'environnement.

### Déroulé de l'enquête publique

- Par décision n° E23000143/49 du 11 août 2023, le Président du Tribunal Administratif de Nantes a nommé Monsieur BENOIT Rémy en qualité de commissaire enquêteur.
- Par arrêté n°2023-22A en date du 18 septembre 2023, le Président de la Communauté de Communes des Vallées du Haut-Anjou a ordonné l'ouverture d'une enquête publique relative au projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Sceaux-d'Anjou.
- L'enquête publique s'est déroulée du lundi 09 octobre 2023 à 9h au vendredi 27 octobre 2023 à 12h30. Durant cette période, le public a pu prendre connaissance du projet de modification, a pu rencontrer le commissaire enquêteur, et a pu formuler le cas échéant des observations.
- Conformément à l'article R.123-18 du Code de l'environnement, le commissaire enquêteur a remis son procès-verbal de synthèse suite à la clôture du registre d'enquête.

### Synthèse des observations et questions du commissaire enquêteur

Dans son procès-verbal, le commissaire enquêteur note la réception d'une seule observation du public. Outre cette observation le commissaire enquêteur a formulé des questions vis-à-vis du projet de modification et vis-à-vis des recommandations formulées par la MRAe dans son avis conforme et aux réserves émises par le conseil départemental dans son avis.

Pour y répondre, nous avons organisé l'ensemble de ces interrogations par thématiques :

- **LES ENJEUX DU CYCLE DE L'EAU ET DE LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ;**
- **LA PRISE EN COMPTE DE L'ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES DANS LE DÉVELOPPEMENT URBAIN ;**
- **LA PROTECTION DES BOISEMENTS ET DES HAIES ;**
- **L'IMPACT DE LA MODIFICATION DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES RELATIVES AUX ESPACES VERTS EN ZONE AU1 ;**
- **LES ENJEUX DE LA PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI ;**
- **LA SUPPRESSION D'UNE DISPOSITION NON VÉRIFIABLE SUR LA CRÉATION D'UN LOGEMENT SUPPLÉMENTAIRE EN ZONE « A » DANS LE CADRE D'UNE EXTENSION D'HABITATION.**

## LES ENJEUX DU CYCLE DE L'EAU ET DE LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

### Observations :

- Le **conseil départemental de Maine-et-Loire** dans son avis, s'interroge sur l'impact des modifications des dispositions règlementaires des articles 9 et 13 pouvant conduire à une imperméabilisation des parcelles pouvant rendre plus difficile la gestion des eaux pluviales. De plus, dans l'attente de la mise en compatibilité du SCoT avec le SDAGE Loire-Bretagne, le conseil départemental propose d'intégrer au PLU des mesures de gestion des eaux pluviales à la parcelle.
- Le **commissaire enquêteur** souhaite que nous apportions une réponse aux réserves énoncées par le conseil départemental.

### Préciser :

1. L'impact des modifications des dispositions règlementaires des articles 9 et 13 sur l'imperméabilisation des parcelles ;
2. Les mesures existantes ou envisagées de gestion des eaux pluviales.

### Réponse :

#### **Concernant la modification des dispositions règlementaires de l'article 9 :**

Cette modification de l'article 9 du règlement ne concerne que le sous-secteur UBa correspondant à une zone d'habitat pavillonnaire en assainissement non-collectif et non raccordé au réseau d'assainissement des eaux pluviales. Cette zone correspond à un îlot d'une superficie de 1,4 ha située à l'ouest du bourg. Elle accueille 5 logements et la densité y est faible (3.55 logements à l'hectare).

Pour rappel, la règle de 20% d'emprise au sol était liée notamment au caractère moins dense du secteur et à la nécessité d'avoir des surfaces suffisantes pour un assainissement non collectif.

Dans les faits, la suppression de cette règle peut conduire à une densification du secteur. Dans la réalité le risque de division reste limité, il en est de même pour l'augmentation de l'imperméabilisation.

Par ailleurs, les parcelles concernées doivent procéder à une gestion des eaux pluviales à la parcelle considérant qu'elles ne sont pas raccordées au réseau comme le précise l'article 4 du règlement pour la zone UB : *« En l'absence ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou visant à la limitation des débits sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Des aménagements visant au stockage et au réemploi des eaux pluviales sur la parcelle sont vivement conseillés. Pour les constructions neuves à usage d'habitation, un emplacement sera réservé sur la parcelle pour l'installation, le cas échéant, d'une cuve de récupération des eaux de pluie. »*

### **Concernant la modification des dispositions règlementaires de l'article 13 :**

Cette modification de l'article 13 du règlement ne concerne que la zone AU1. Cette zone correspond à une partie de la zone d'urbanisation « La Perriche » située dans le bourg et d'une superficie de 3900 m<sup>2</sup>.

Pour rappel, une partie des dispositions règlementaires supprimée s'applique pour les terrains de plus de 5000 m<sup>2</sup>. Compte-tenu de la superficie du secteur concerné, ces dernières ne sont pas applicables en l'espèce.

Par ailleurs, ce site est couvert par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP). Dans le document n°3 – « Orientations d'aménagement », cette OAP couvrant les zones AU1 et AU2 prévoit l'aménagement d'un espace vert de 1000m<sup>2</sup> ; prévoit également la création ou la conservation de haies ; et prévoit la prise en compte de la gestion des eaux pluviales dans le cadre du projet via des « *aménagements adaptés (bassins, noues...) présentant une réelle qualité paysagère (plantations, pas de grillages ni de trous bâchés) respectant l'environnement* ».

Enfin, on retrouve dans ce même document un ensemble de schémas de principes que les opérateurs devront respecter. Ils intègrent une page intitulée « Intégrer la gestion des eaux dans la composition de l'opération » proposant des dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle.

### **Concernant l'impact de ces modifications :**

En conclusion, bien que les modifications règlementaires peuvent sur ces secteurs conduire à de nouvelles constructions pouvant impacter l'imperméabilisation des sols et la gestion des eaux pluviales, la faible superficie de ces derniers et l'existence d'une OAP rendent cet impact limité.

### **Concernant la gestion des eaux pluviales :**

Pour information, dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme, le service assainissement de la Communauté de Communes des Vallées du Haut-Anjou émet dans ses avis la recommandation suivante : « pour la gestion des eaux pluviales, nous recommandons au pétitionnaire de mettre en place un système de rétention (gestion à la parcelle). » Est également joint à leurs avis une fiche thématique informant les pétitionnaires des différentes manières de gérer les eaux pluviales sur leur terrain.

Pour finir, de manière plus générale, la CCVHA travaille actuellement à une stratégie de gestion des eaux pluviales au travers de l'élaboration d'un schéma directeur de gestion des eaux pluviales qui nourrira le PLUi à venir et les manières règlementaires pour assurer une meilleure gestion de ces dernières.

## LA PRISE EN COMPTE DE L'ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES DANS LE DÉVELOPPEMENT URBAIN

### Observations :

- La **MRAe** recommande de coordonner le développement urbain avec le renforcement des capacités de la station d'épuration communale ;
- Le **commissaire enquêteur** souhaite des précisions quant à la date de mise en service de la future station d'épuration et comment les nouvelles constructions favorisées par la présente modification pourront se raccorder à la station actuelle sans dégrader son fonctionnement.

### Préciser :

1. Le développement urbain prévu, en particulier la zone AU1 ;
2. L'état actuel de la station d'épuration (STEP) ;
3. Les évolutions prévues de la station d'épuration (renforcement, capacité,..) ;

### Réponse :

La modification n°1 du PLU ne modifie pas les objectifs de développement urbain de la commune prévus dans sa version approuvée en 2011. Dans ce dernier, il est envisagé de contenir le développement démographique pour éviter une pression trop forte sur les équipements, de maintenir un équilibre démographique durable (notamment en vue de pérenniser les effectifs scolaires) et donc de temporiser l'ouverture à l'urbanisation des secteurs de projet : la Perriche (AU1 et AU2) et les Sources (AU2).

On notera que la présente modification ne conduit pas à ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation.

La zone AU1 correspond à une partie du secteur de la Perriche d'une superficie de près de 4 000m<sup>2</sup>, couverte par une orientation d'aménagement et de programmation qui prévoit la construction de 6 logements individuels ou intermédiaires sur des parcelles d'environ 400m<sup>2</sup>.

La station d'épuration actuelle, mise en service en 2007, de type filtres plantés de roseaux, a une capacité de 450 équivalents habitants (EH). D'après le rapport annuel 2022 du SATEA (12-10-2022), la charge hydraulique entrante représente 84,7% (378 EH) et la charge organique entrante représente 79,9% (360 EH) des capacités nominales.

On notera que l'actuelle STEP sera remplacée par une nouvelle d'une capacité de 750 EH. La mise en service est programmée pour janvier 2026. Le dimensionnement prend en compte le développement urbain futur de la commune.

## LA PROTECTION DES BOISEMENTS ET DES HAIES

### Observations :

- Dans son avis, la **MRAe** recommande de prescrire la compensation en termes de fonctionnalité écologique de la suppression de haies ou boisements existants ;
- Le **commissaire enquêteur** souhaite que nous apportions une réponse aux réserves énoncées par la MRAe.

### Préciser :

1. Les dispositions réglementaires déjà existantes dans le PLU en matière de protection des haies ou boisements ;
2. La prise en compte de cet objectif à l'avenir.

### Réponse :

Le PLU de Sceaux-d'Anjou préserve les boisements et les haies à travers plusieurs outils réglementaires que l'on retrouve notamment dans le règlement graphique (plan de zonage) avec des « *espaces boisés classés* » et des « *éléments de paysage, de patrimoine ou à forte valeur écologique à préserver au titre de l'article L. 123-1-7° [aujourd'hui L.151-19 et L.151-23] du code de l'urbanisme.* » Parmi ces éléments de paysages on retrouve des bois et haies.

La question de la protection des boisements et des haies, de la compensation, sera finement étudiée de manière harmonieuse à l'échelle du territoire communautaire dans le cadre de l'élaboration du PLUi (en cours d'élaboration).

## **L'IMPACT DE LA MODIFICATION DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES RELATIVES AUX ESPACES VERTS EN ZONE AU1**

### Observations :

- Dans son avis, la **MRAe** recommande d'approfondir l'analyse des impacts dus à la suppression des espaces verts en secteur AU1 ;
- Le **commissaire enquêteur** souhaite que nous apportions une réponse aux réserves énoncées par la MRAe.

### Préciser :

1. Rappel succinct du développement urbain prévu en zone AU1 – La Perriche
2. Les éléments relatifs aux espaces verts contenus dans l'OAP
3. Impacts de la modification pour le secteur AU1.

### Réponse :

Pour rappel, la modification des dispositions réglementaires de l'article 13 du règlement ne concerne que la zone AU1 correspondant à une partie de la zone d'urbanisation « La Perriche » située dans le bourg et d'une superficie de 3900 m<sup>2</sup>.

Compte-tenu du fait que la zone AU1 ait une superficie inférieure à 5000m<sup>2</sup>, une partie des dispositions réglementaires supprimées n'étaient pas applicables en l'espèce.

De plus, ce site est couvert par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP). Dans le document n°3 – « Orientations d'aménagement », cette OAP qui couvre les zones AU1 et AU2 prévoit l'aménagement d'un espace vert de 1000m<sup>2</sup> ; prévoit également la création ou la conservation de haies ; et prévoit la prise en compte de la gestion des eaux pluviales dans le cadre du projet via des « aménagements adaptés (bassins, noues...) présentant une réelle qualité paysagère (plantations, pas de grillages ni de trous bâchés) respectant l'environnement ».

Pour ces raisons, l'impact de la modification des dispositions réglementaires prévue à l'article 13 du règlement pour la zone AU1 demeure faible.

## LES ENJEUX DE LA PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI

### Observations :

- Le **conseil départemental de Maine-et-Loire** dans son avis, s'interroge sur l'impact patrimonial des modifications des dispositions réglementaires des articles 11, notamment des règles relatives aux toitures et aux clôtures ;
- Le **commissaire enquêteur** souhaite que nous apportions une réponse aux réserves énoncées par le conseil départemental.

### Préciser :

1. Rappel des modifications apportées aux clôtures et aux toitures ;
2. Un principe de protection de l'insertion architecturale des constructions maintenu dans le règlement.

### Réponse :

Pour rappel, la modification des dispositions réglementaires de l'article 11 du règlement prévoit notamment :

- Concernant les clôtures pour les zones UA, UB, AU1 et N : la suppression de la disposition suivante : « Clôture et portails doivent être traités avec simplicité et harmonie avec les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. Elles devront présenter une simplicité de forme et une unicité de matériaux en harmonie avec ceux du centre-bourg. »

Cette modification tend à améliorer l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme en supprimant une disposition contenant des termes trop imprécis pouvant donner lieu à des interprétations personnelles et subjectives.

- Concernant les toitures en zone UB, AU1, N et en zone A uniquement pour les bâtiments d'habitation : la suppression des dispositions relatives aux toitures.

Cette modification tend à favoriser l'émergence de projet novateurs, intégrant notamment des toitures végétalisées.

De plus, la protection de l'insertion architecturale des projets dans leur environnement est toujours assurée dans le règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme :

- Mention dans les dispositions générales de l'article R.111-21 [aujourd'hui R.111-27] du Code de l'urbanisme qui dispose que « *le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* »

- En introduction de l'article 11 des zones UA, UB, AU1 et AU2 relatif à l'aspect extérieur des constructions, on retrouve le principe suivant : « *toute construction ou ouvrage doit s'harmoniser avec le paysage urbain, et participer à la valorisation du bourg. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.* »

## LA SUPPRESSION D'UNE DISPOSITION NON VÉRIFIABLE SUR LA CRÉATION D'UN LOGEMENT SUPPLÉMENTAIRE EN ZONE « A » DANS LE CADRE D'UNE EXTENSION D'HABITATION

### Observations :

- Le **commissaire enquêteur** s'interroge sur la nécessité de maintenir cette disposition afin de permettre une « lecture sans équivoque de la règle pour les futurs pétitionnaires. »

### Préciser :

1. Rappel des modifications apportées au règlements de la zone A et des justifications précisées dans la note de présentation.

### Réponse :

L'article 2 de la zone A du règlement actuellement en vigueur précise que les extensions de constructions à usage d'habitation non liées à une activité agricole sont possibles à condition, notamment, de ne pas créer de logement supplémentaire.

Or, par définition, « *une extension consiste en un agrandissement de la construction existante, présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.* » (Lexique national d'urbanisme)

Un des éléments essentiels qui caractérise l'extension est le lien physique et fonctionnel avec la construction existante. Ainsi, l'extension d'une habitation existante est l'agrandissement de celle-ci, et non pas la création d'un nouveau logement.

Par ailleurs, au regard du régime déclaratif des demandes d'autorisations d'urbanisme cette disposition n'est pas vérifiable. Dans le cadre de l'instruction, il n'est pas possible d'exiger les plans intérieurs d'une construction (sauf cas précis prévus par le code), et donc de vérifier ce que déclare le pétitionnaire. Si le pétitionnaire déclare réaliser une extension de son habitation, il s'engage à réaliser l'agrandissement de celle-ci ; pas la création d'un nouveau logement.

C'est pourquoi, il n'est pas souhaité maintenir cette disposition dans la présente modification.