

# DEPARTEMENT DU MAINE ET LOIRE

## COMMUNAUTE DE COMMUNES DES VALLEES DU HAUT ANJOU

### Enquête publique relative à la modification n°1 du PLU de la commune de Sceaux d'Anjou

## CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Enquête conduite par M Rémy BENOIT, commissaire enquêteur, désigné par le Président du Tribunal administratif de Nantes

#### Références :

- Décision de désignation E23000143/49 du président du Tribunal administratif du 11 août 2023
- Arrêté 2023-22A du président de la communauté de communes des Vallées du Haut Anjou du 18 septembre 2023

## Table des matières

<b>1 - Préambule .....</b>	<b>3</b>
<b>2 - Présentation de la modification n°1 du PLU de la commune de Sceaux d'Anjou.....</b>	<b>3</b>
<b>3 - Déroulement de l'enquête publique .....</b>	<b>5</b>
<b>4 - Conclusions motivées .....</b>	<b>6</b>
<b>4-1 Le dossier.....</b>	<b>6</b>
<b>4-2 Observations du public .....</b>	<b>6</b>
<b>4-3 Les avis de la MRaE et des Personnes Publiques Associées.....</b>	<b>6</b>
<b>5 - Avis du Commissaire enquêteur .....</b>	<b>8</b>

## **1 - Préambule**

Désigné en qualité de commissaire enquêteur par arrêté n° 2023-22A , du 18 septembre 2023, du président de la CC des Vallées du Haut Anjou, j'ai procédé du lundi 09 octobre 2023 à 9h00, au vendredi 27 octobre 2023 à 12h30, à l'enquête publique relative à la modification n°1 du PLU de la commune de Sceaux d'Anjou. Cette enquête s'inscrit dans le champ d'application des articles L.153-36 à L.153-40 et L.153-41 à L.153-44 du Code de l'Urbanisme.

## **2 - Présentation de la modification n°1 du PLU de la commune de Sceaux d'Anjou**

Le présent dossier relatif à la modification n°1 du PLU de la commune de Sceaux d'Anjou concerne uniquement des modifications du règlement, portant sur les points suivants précisés dans la délibération de la commune de Sceaux d'Anjou en date du 29 juin 2021 ; à savoir :

- réécriture de certains articles et certaines dispositions pour les rendre plus explicites et plus facilement applicables (règles d'implantation, bâtiments annexes,...)
- simplification et /ou harmonisation de certaines dispositions règlementaires,
- suppression des dispositions non applicables ou non conformes au contexte législatif en vigueur,
- recherche d'optimisation de l'espace (articles 6,7,...)
- adaptation de certaines dispositions aux articles 11 pour intégrer autant que faire se peut les nouveaux process de construction, les nouvelles formes architecturales, favoriser la mise en place d'une urbanisation plus durable permettant de limiter l'empreinte écologique

Ces motivations du conseil municipal se traduisent de la façon suivante dans le projet de modification n°1 :

- En vertu de l'ordonnance 2011-1539 du 06 novembre 2011, entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> mars 2012, remplacement de la notion devenue obsolète de référence à la SHON (surface hors d'œuvre nette, par la notion d'emprise au sol (art 2 de la zone A) et la notion de surface de plancher (art 12 des zones UA, UB et AUE.
- En zone A, il était précisé que les extensions à usage d'habitation non liées à une activité agricole étaient possible, à condition, notamment, qu'elles ne créent pas de logement supplémentaire. Or, il apparaît clairement que si l'on parle d'extension, cela sous-entend qu'il n'y a pas de logement supplémentaire, mais bien extension d'un logement existant. De plus, au vue des nouvelles dispositions quant aux pièces composant les demandes d'autorisation d'urbanisme, seules les vues extérieures sont jointes à la demande, et aucune information sur la composition de l'aménagement intérieur ; ce qui exclut tout contrôle possible.

- En zone A et N il est proposé de préciser la notion de construction d'annexes à proximité de l'habitation existante. La modification portera la distance de 30 mètres maximum.
- Plusieurs mesures sont proposées pour simplifier et assouplir les règles d'urbanisme en vue d'optimiser l'espace et de lutter contre l'étalement urbains, ceci afin de prendre en compte des lois récentes relatives au logement et à l'urbanisme (loi ALUR, loi ELAN, loi climat et résilience) ; à savoir :
  - 1 Dans les articles 6 des zones UA, UB, AUE, AU1 et AU2, les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies sont simplifiées et homogénéisées. Les constructions pourront être construites à l'alignement ou en recul de 1 m de l'alignement de voies existantes ou à créer, avec possibilité d'implantations différentes en cas de bâtiment existant.
  - 2 Dans les articles 6 des zones A et N, maintien de la marge de recul de 15 m le long des routes départementales 770 et 768 ; et diminution du recul à 5 m pour les autres voies, au lieu de 10 m dans la version actuelle du PLU.
  - 3 Pour l'ensemble des zones, diminution des marges de recul pour les constructions par rapport aux limites séparatives : les bâtiments devront être implantés soit en limite séparative, soit à 1 m minimum et retrait de cette limite. La modification du PLU prévoit également une implantation possible différente en prenant en compte l'alignement d'un bâtiment existant.
  - 4 En zone UBa, il est proposé de supprimer la limite de 20% pour l'emprise au sol des constructions.
  - 5 Il est proposé de modifier l'article 13 pour la zone AU1, en supprimant l'obligation d'une surface minimum en espaces verts et plantations.
- Suppression de la réglementation relative à l'obligation de recourir à des toitures en ardoise, et liberté laissée au pétitionnaire de recourir à d'autres matériaux plus contemporains. (ex : toiture végétalisée). Cette modification concerne les zones UB, AU1, A et N ; et ne concerne pas la zone UA, cœur historique de la commune.
- Concernant l'aspect extérieur des constructions, la modification comprend la suppression de la notion de « l'aspect satisfaisant » que devront présenter les façades bordant le domaine public. Cette notion qui s'appliquait aux zones UA, UB, AU1 et N, est considérée très floue et inapplicable en l'état. De même, il est proposé de supprimer, pour l'ensemble de le fait que la commune puisse s'appuyer sur un homme de l'art pour juger de la qualité de la démarche et du projet présenté par le pétitionnaire.
- Concernant les clôtures, et pour l'ensemble des zones, la modification prévoit une suppression, au sein de l'article 11 ; des notions suivantes, considérées floues et

inapplicables en l'état. « clôtures et portails qui doivent être traités avec simplicité et harmonie avec les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. Ces clôtures devront présenter une simplicité de forme et une unicité de matériaux en harmonie avec ceux du centre bourg ».

- Le dernier point concerne les constructions annexes. Le projet de modification prévoit une plus grande liberté au pétitionnaire pour utiliser des matériaux autres que ceux utilisés pour le bâtiment principal.

### **3 - Déroulement de l'enquête publique**

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 09 octobre 2023 à 9h00 au vendredi 27 octobre 2023 à 12h30. Trois permanences ont été assurées à la mairie de Sceaux d'Anjou :

- Le lundi 09 octobre 2023 de 9h à 12h30
- Le mercredi 18 octobre 2023 de 14h à 18h00
- Et le vendredi 27 octobre 2023 de 9h à 12h30.

Au cours de ces permanences, 5 personnes se sont présentées. Leurs demandes portaient sur des précisions quant aux impacts de la modification du PLU sur leurs propriétés. Après échanges avec elles et avoir répondu à leurs questions, ces personnes n'ont pas souhaité émettre d'observation sur les registres d'enquête.

Une seule demande écrite est parvenue en mairie, il s'agit d'un courrier de M Champagne et Mme Terrien. (cf 4.2 ci-dessous)

Les mesures de publicité officielle ont été mises en place et complétées par plusieurs affiches en entrées de la partie agglomérée et au sein des plus importants hameaux de la commune de Sceaux d'Anjou.

Le dossier était également consultable sur le site de la communauté de communes des Vallées du Haut Anjou, ainsi que sur le site de la commune de Sceaux d'Anjou. Une adresse électronique dédiée a été mise en place.

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) par décision n° PDL -2023-7075 du 08 août 2023 a conclu que le projet de modification n°1 n'est pas susceptible d'avoir d'incidences notables sur l'environnement et sur la santé. Cet avis est assorti de recommandations.

La MRAE décide que le projet de modification n°1 du PLU de la commune de Sceaux d'Anjou, n'est pas soumis à évaluation environnementale.

## **4 - Conclusions motivées**

### **4-1 Le dossier**

Le dossier joint à l'enquête publique ne présente pas de difficultés particulières, s'agissant de mesure de simplifications du PLU en vigueur et d'une réécriture de certains articles suite à l'évolution de la réglementation.

Le dossier est complet et la note de présentation claire, précise, et d'une lecture aisée pour le public.

Les principales mesures proposées sont de nature à simplifier les documents d'urbanisme et à permettre une certaine densification de l'unité urbaine tout en prenant en compte les aspects environnementaux.

### **4-2 Observations du public**

Les questions posées lors des permanences portaient sur les évolutions de zonage éventuelles et les impacts de l'évolution du règlement sur les biens des personnes reçues. Suite aux réponses apportées lors de ces permanences et du fait que la modification objet de la présente enquête, ne faisant pas évoluer le zonage, il n'y a pas eu d'observations aux registres suite à ces visites.

Un seul courrier a été reçu qui demandait une évolution du zonage de parcelles actuellement situées en zone A pour qu'elles deviennent constructibles. L'évolution du zonage tendant à diminuer les zones A au profit de zone urbanisable n'entre pas dans le champ de la présente modification, il est proposé de ne pas donner suite favorable à cette demande.

### **4-3 Les avis de la MRAe et des Personnes Publiques Associées**

Par décision PDL-2023-70075, la MRAE a émis un avis conforme sur le projet de modification du PLU de la commune de Sceaux d'Anjou, cependant, elle recommande :

- D'approfondir l'analyse des impacts dus à la suppression des espaces verts en secteurs AU1 ;
- De coordonner le développement urbain avec le renforcement des capacités de la station d'épuration communale ;
- De prescrire la compensation en termes de fonctionnalité écologique de la suppression de haies ou boisements existants.

## **Avis du Conseil Départemental du Maine et Loire**

Le conseil départemental émet un avis favorable au projet de modification n°1 du PLU, sous réserve de prise en compte des 3 observations suivantes :

- la première concerne les enjeux du cycle de l'eau. Au vu de la simplification apportée par la nouvelle écriture des articles 9 et 13 qui peut accentuer l'imperméabilisation des sols et rendre plus difficile la gestion des eaux pluviales, le conseil départemental préconise le recours à des solutions de gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle
- les 2 autres remarques concernent les enjeux de protection du patrimoine :
  - 1 Le conseil départemental craint que la suppression de la préconisation des couvertures en ardoises de l'article 11 (pour les zones UB, AU1, N et A) entraîne la réalisation de projets architecturaux en rupture avec le tissu bâti traditionnel.
  - 2 De même, concernant la simplification de l'article 11 (en zones UA, UB, AU1 et N) sur les clôtures et les portails, le conseil départemental pense que la suppression des dispositions relatives au traitement des clôtures, mériterait une alternative ; en effet, bien que le terme « harmonie » actuellement utilisé soit sujet à interprétation, il permettrait de donner une intention positive sur l'intégration du projet avec son environnement.

## **Avis du PETR**

Le PETR émet un avis favorable, sans observation, tout en soulignant que ce projet de modification s'inscrit dans les prescriptions et recommandations du SCOT.

Le mémoire en réponse de la communauté de communes apporte les éléments de réponse à ces questionnements ; à savoir :

- Concernant la suppression des espaces verts en zone AU1 ; il est précisé que ce secteur concerne une surface d'environ 3900 m<sup>2</sup>, qui est par ailleurs couvert par une OAP. Cette OAP précise les mesures envisagées en termes d'espaces verts, et également en matière de gestion des eaux pluviales, à la parcelle.
- La station de traitement des eaux usées actuelles est à environ 80% de charge, ce qui laisse une marge suffisante pour accueillir les logements « diffus » susceptibles de s'y raccorder. En ce qui concerne le raccordement de la zone AU1, il est précisé que le projet de viabilisation n'est pas encore engagé. Prenant en compte les délais administratifs et techniques de réalisations d'une tel projet, puis les plannings nécessaires à la construction des logements, il est possible de prévoir une mise en service du nouvel équipement début 2026, en cohérence avec l'arrivée des nouveaux habitants.
- Concernant la préservation de la fonctionnalité écologique des haies, on peut estimer que la présente modification du Plu ne prévoit pas de mesures substantielles par rapport à celles existantes dans le document actuellement en vigueur. Il est par ailleurs précisé que l'élaboration d'un PLUi à l'échelle de la communauté de communes a été engagée.

Dans ce cadre, des études spécifiques seront menées, avec l'objectif que le nouveau document soit approuvé en 2026.

- Pour prendre en compte les remarques relatives à la protection patrimoniale, que ce soit pour les toitures ou les clôtures, il semble intéressant de rappeler que le PLU actuel date de 2011 et que donc, une évolution de ce document est nécessaire pour intégrer les nouvelles formes architecturales et nouveaux matériaux qui sont maintenant utilisés. Bien entendu, le service instructeur de la communauté de communes devra être très attentif aux projets présentés qui seraient manifestement « non cohérents » avec l'environnement proche.

En conclusion, il me paraît important de préciser que la présente modification concerne réellement des secteurs très limités de la commune et aura de ce fait des impacts également limités.

Je prends note également de l'avis favorable sans réserve du PETR, au motif que la présente modification s'inscrit dans les objectifs du Scot.

L'élaboration du PLUi actuellement en cours au niveau de l'ensemble de la communauté de communes permettra également la prise en compte des différents points abordés, de manière beaucoup plus complète. En effet plusieurs études seront menées dans le cadre de cette procédure, notamment sur la question de la protection des haies et boisement, et sur les aspects gestion des eaux pluviales.

## **5 - Avis du Commissaire enquêteur**

En complément des éléments ci-dessus, sont repris, ci-dessous, les différents points objet de la présente modification du PLU, avec en caractère gras, les commentaires du commissaire enquêteur

En vertu de l'ordonnance 2011-1539 du 06 novembre 2011, entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> mars 2012, remplacement de la notion devenue obsolète de référence à la SHON (surface hors d'œuvre nette, par la notion d'emprise au sol (art 2 de la zone A) et la notion de surface de plancher (art 12 des zones UA, UB et AUE.

**Il s'agit de prendre en compte l'évolution réglementaire postérieure à l'approbation du PLU en 2011.**

En zone A, il était précisé que les extensions à usage d'habitation non liées à une activité agricole étaient possible, à condition, notamment, qu'elles ne créent pas de logement supplémentaire. Or, il apparaît clairement que si l'on parle d'extension, cela sous-entend qu'il n'y a pas de logement supplémentaire, mais bien extension d'un logement existant. De plus, au vu des nouvelles dispositions quant aux pièces composant les demandes d'autorisation



d'urbanisme, seules les vues extérieures sont jointes à la demande, et aucune information sur la composition de l'aménagement intérieur ; ce qui exclut tout contrôle possible.

**Les explications apportées par la communauté de communes sont de nature à éviter toute erreur d'interprétation . Une extension, par nature, n'est pas une nouvelle habitation mais bien une extension d'un logement existant.**

En zone A et N il est proposé de préciser la notion de construction d'annexes à proximité de l'habitation existante. La modification portera la distance de 30 mètres maximum.

**Cette évolution du règlement permet de remplacer une notion floue de « proximité » par une distance maximale précise, ce qui évite toute ambiguïté.**

Plusieurs mesures sont proposées pour simplifier et assouplir les règles d'urbanisme en vue d'optimiser l'espace et de lutter contre l'étalement urbains, ceci afin de prendre en compte des lois récentes relatives au logement et à l'urbanisme (loi ALUR, loi ELAN, loi climat et résilience) ; à savoir :

- 1 Dans les articles 6 des zones UA, UB, AUE, AU1 et AU2, les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies sont simplifiées et homogénéisées. Les constructions pourront être construites à l'alignement ou en recul de 1 m de l'alignement de voies existantes ou à créer, avec possibilité d'implantations différentes en cas de bâtiment existant.
- 2 Dans les articles 6 des zones A et N, maintien de la marge de recul de 15 m le long des routes départementales 770 et 768 ; et diminution du recul à 5 m pour les autres voies, au lieu de 10 m dans la version actuelle du PLU.
- 3 Pour l'ensemble des zones, diminution des marges de recul pour les constructions par rapport aux limites séparatives : les bâtiments devront être implantés soit en limite séparative, soit à 1 m minimum et retrait de cette limite. La modification du PLU prévoit également une implantation possible différente en prenant en compte l'alignement d'un bâtiment existant.
- 4 En zone UBa, il est proposé de supprimer la limite de 20% pour l'emprise au sol des constructions.
- 5 Il est proposé de modifier l'article 13 pour la zone AU1, en supprimant l'obligation d'une surface minimum en espaces verts et plantations.

**Ces différentes évolutions proposées vont permettre une meilleure utilisation des parcelles, et entraîner une possibilité d'urbaniser des parcelles de taille plus**

**modeste. Ces mesures qui permettent une densification des zones urbanisées ou à urbaniser tout en luttant contre la consommation de terrains agricoles, s'inscrivent dans une démarche nationale de lutte contre l'étalement urbain. De plus, en privilégiant les possibilités de construire sur des terrains plus petits, ces mesures devraient faciliter l'accès à la propriété pour notamment de jeunes ménages en recherche de ce type de parcelles.**

**En ce qui concerne l'alinéa 5, la parcelle concernée est d'une surface de moins de 4000 m<sup>2</sup>, de plus, cette zone est couverte par une OAP qui prévoit des mesures quant au verdissement de ce lotissement. Je précise que cette seule parcelle est classée en AU1, et que donc, la communauté de communes a bien prévu les surfaces pour l'aménagement des espaces verts dans ce secteur.**

Suppression de la réglementation relative à l'obligation de recourir à des toitures en ardoise, et liberté laissée au pétitionnaire de recourir à d'autres matériaux plus contemporains. (ex : toiture végétalisée). Cette modification concerne les zones UB, AU1, A et N ; et ne concerne pas la zone UA, cœur historique de la commune.

**Il est à noter que le PLU actuel date de 2011 et que les évolutions en matière architecturale et termes de matériaux ont été très importantes. Il convient sans aucun doute de faire évoluer le document d'urbanisme pour prendre en compte ces évolutions. Cette évolution de l'urbanisme va permettre de répondre notamment, aux nouvelles normes en matière écologique et d'économies d'énergie.**

**Je note également que le règlement de la zone UA, correspondant au centre ancien, n'est pas modifié . Les toitures ardoise y seront toujours la norme.**

Concernant l'aspect extérieur des constructions, la modification comprend la suppression de la notion de « l'aspect satisfaisant » que devront présenter les façades bordant le domaine publique. Cette notion qui s'appliquait aux zones UA, UB, AU1 et N, est considérée très floue et inapplicable en l'état. De même, il est proposé de supprimer, pour l'ensemble de le fait que la commune puisse s'appuyer sur un homme de l'art pour juger de la qualité de la démarche et du projet présenté par le pétitionnaire.

Concernant les clôtures, et pour l'ensemble des zones, la modification prévoit une suppression, au sein de l'article 11 ; des notions suivantes, considérées floues et inapplicables en l'état. « clôtures et portails qui doivent être traités avec simplicité et harmonie avec les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. Ces clôtures devront présenter une simplicité de forme et une unicité de matériaux en harmonie avec ceux du centre bourg ».

**Ces 2 mesures rejoignent la volonté de la communauté de communes de supprimer les références à des notions floues qui peuvent amener des divergences d'interprétation et source d'incompréhension pour les pétitionnaires, voire de**

**contentieux. Un règlement bien accepté est un règlement lisible et compréhensible par tous.**

**Cependant, il est possible que la collectivité soit confrontée à des demandes « particulières » pour lesquelles il sera nécessaire d'avoir recours à l'article R111-27 du code de l'Urbanisme qui précise qu'un projet peut être refusé s'il est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.**

Le dernier point concerne les constructions annexes. Le projet de modification prévoit une plus grande liberté au pétitionnaire pour utiliser des matériaux autres que ceux utilisés pour le bâtiment principal.

**Cette mesure de simplification pour les pétitionnaires leur permettra d'utiliser des matériaux plus en adéquation avec les modes de construction actuelle, tout en maintenant une harmonie avec l'existant.**

En conclusion,

Après étude du dossier de modification n°1 du PLU de la commune de Sceaux d'Anjou,

Considérant que l'enquête publique s'est déroulée de façon tout à fait régulière, et que le public a été bien informé et a eu toute latitude pour prendre connaissance du dossier et y déposer ses observations

Vu les avis des PPA (Personnes Publiques Associées) et les éléments de réponse apportés par la communauté de communes,

Après analyse des différentes questions posées et des réponses apportées par la communauté de communes,

Considérant que les différentes mesures proposées sont de nature à assurer une densification de l'espace urbain (en diminuant les marges de recul, on peut viabiliser des terrains plus petits), tout en protégeant les zones naturelles et agricoles ; s'inscrivant ainsi en conformité avec les préconisations en matière d'urbanisme au niveau national.

J'émet un **avis favorable** sur la présente modification de PLU de la commune de Sceaux d'Anjou.

Fait à Segré en Anjou Bleu le 20 décembre 2023

Le Commissaire enquêteur

Rémy BENOIT

