

# 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

### RAPPORT 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

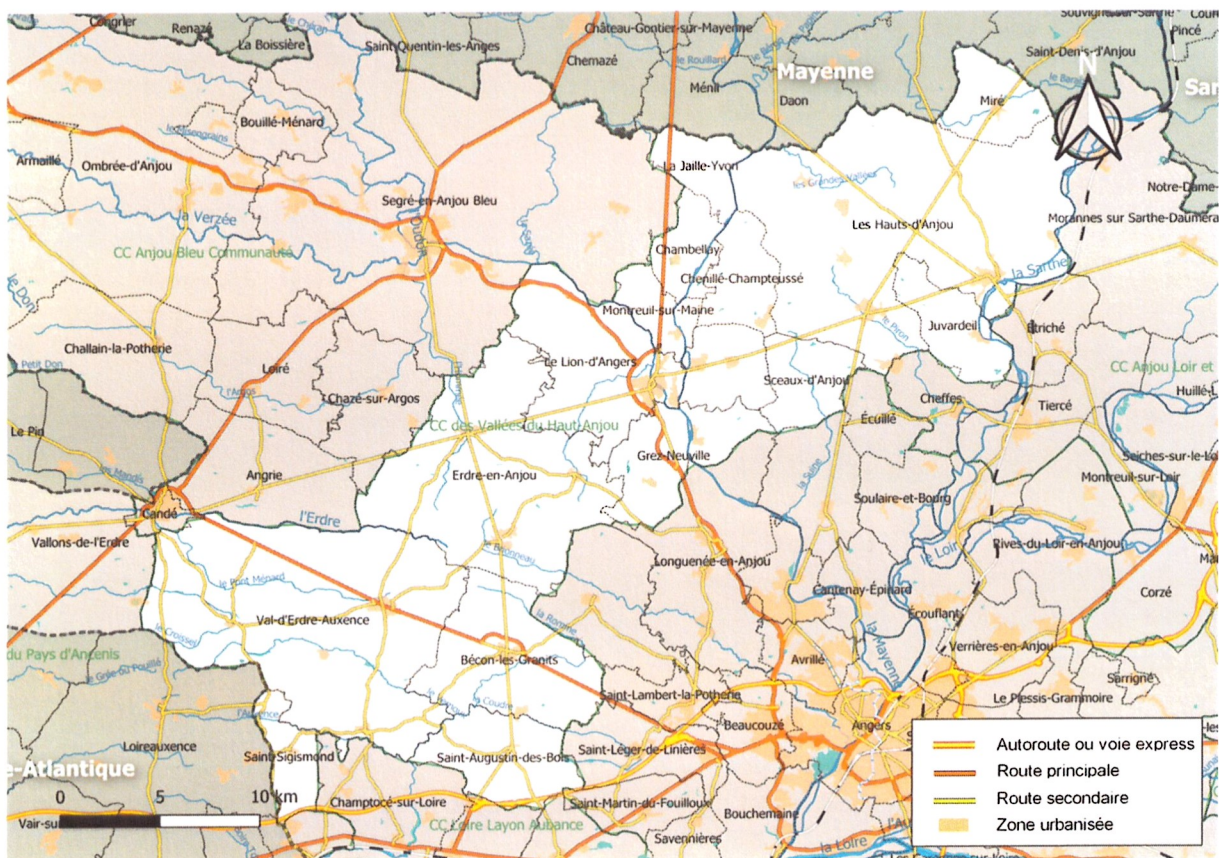
<b>1 – Préambule.....</b>	<b>3</b>
<b>2 – Désignation du commissaire enquêteur et prescription de l'enquête publique.....</b>	<b>4</b>
<b>3 – Objet et contexte de l'enquête publique .....</b>	<b>4</b>
<b>4 - Présentation du dossier .....</b>	<b>5</b>
<b>5- Recueil des avis des Personnes Publiques Associées (PPA).....</b>	<b>7</b>
<b>6- Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE).....</b>	<b>7</b>
<b>7 –Phases préalables à l'ouverture de l'enquête publique .....</b>	<b>8</b>
<b>8- Dossier soumis à l'enquête publique.....</b>	<b>8</b>
<b>9- Publicité de l'enquête publique .....</b>	<b>9</b>
<b>9-1 Publication de l'avis d'enquête publique dans la presse.....</b>	<b>9</b>
<b>9-2 Publication de l'avis d'enquête publique par voie d'affichage.....</b>	<b>9</b>
<b>9-3 Publication de l'avis d'enquête publique par internet .....</b>	<b>9</b>
<b>10- Déroulement de l'enquête publique .....</b>	<b>9</b>
<b>10-1 Mise à disposition du registre d'enquête .....</b>	<b>9</b>
<b>10-2 Permanences du commissaire enquêteur.....</b>	<b>10</b>
<b>11- Clôture de l'enquête publique .....</b>	<b>10</b>
<b>12- Remise du procès-verbal de synthèse des observations.....</b>	<b>11</b>
<b>13- Analyse des réponses présentées dans le mémoire en réponse .....</b>	<b>12</b>

## 1 – Préambule

La présente enquête publique concerne la modification n°1 du PLU de la commune de Sceaux d'Anjou. Le PLU de cette commune a été approuvé le 07 décembre 2011, et n'a fait l'objet d'aucune modification depuis cette approbation.

La commune de Sceaux d'Anjou est une commune rurale qui compte une population d'environ 1190 habitants, sur un territoire de 17,18 km<sup>2</sup>. Cette commune fait partie de la communauté de commune des Vallées du Haut Anjou qui regroupe 16 communes au nord ouest du département du Maine et Loire.

La commune de Sceaux est également située à une vingtaine de kilomètres du centre ville d'Angers et est desservie par le réseau de transport régional Aléop.



Le PLU datant de plus de 10 ans, nécessite un toilettage afin de prendre en compte, notamment, les évolutions règlementaires, les nouvelles formes architecturales et les matériaux qui sont dorénavant utilisés. Cette modification a également pour vocation de simplifier certaines formulations du règlement qui sont peu claires ou source de divers interprétations.

## **2 – Désignation du commissaire enquêteur et prescription de l'enquête publique**

Cette enquête publique porte sur la modification n°1 du PLU de la commune de Sceaux d'Anjou.

Par délibération en date du 29 juin 2021, le conseil municipal de la commune de Sceaux d'Anjou a prescrit la modification n°1 du PLU.

Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2021, La compétence urbanisme est transférée à la communauté de communes (CC) des Vallées du Haut Anjou. Les procédures en cours ont donc été poursuivies par la Communauté de Communes.

Par courrier en date du 17 juillet 2023 le Président de la CC des Vallées du Haut Anjou demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet la modification N°1 du PLU de la commune de Sceaux d'Anjou.

Par décision E23000143/49 du 11 août 2023, le Président du Tribunal Administratif de Nantes a désigné Rémy Benoit, cadre de la Fonction Publique Territoriale retraité, en qualité de commissaire enquêteur pour conduire l'enquête susvisée.

Par arrêté 2023-22A , du 18 septembre 2023, le président de la CC des Vallées du Haut Anjou a prescrit la mise à l'enquête publique de la modification n°1 du PLU de la commune de Sceaux d'Anjou.

Cette enquête s'est déroulée du lundi 09 octobre 2023 à 9h00 au vendredi 27 octobre à 12h30, soit une durée de 19 jours consécutifs.

## **3 – Objet et contexte de l'enquête publique**

L'objet de l'enquête publique est d'informer le public et de recueillir ses observations sur les modifications apportées au règlement du PLU afin de l'adapter aux besoins de la commune. Les modifications concernent uniquement le règlement écrit du PLU approuvé le 07 décembre 2011 et actuellement en vigueur.

Cette modification n°1 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 et n'entre pas dans le champ d'application de d'une procédure de révision.

## **4 - Présentation du dossier**

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 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.
- 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 urbain, 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.

## **5- Recueil des avis des Personnes Publiques Associées (PPA)**

### **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 permettait 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.

## **6- Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE)**

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.

## **7 – Phases préalables à l’ouverture de l’enquête publique**

### **Remise du dossier et organisation de l’enquête publique :**

Réunion du 05 septembre au siège de la CC des Vallées du Haut Anjou, en présence de :

- M Joël Esnault, maire de la commune de Sceaux d’Anjou
- M Mourad Maltat, DGS de la commune de Sceaux d’Anjou,
- M Bruno Derouineau, directeur de l’aménagement territorial et du développement économique au sein de la CC
- M Julien Audureau, en charge des procédures urbanisme au sein de la CC.

Au cours de cette réunion, le dossier complet (hors avis des PPA non encore parvenus à la CC) relatif à la modification du PLU a été remis au commissaire enquêteur.

Le projet de modification a été présenté.

Cette rencontre a aussi permis de définir les modalités pratiques du déroulement de l’enquête publique ; notamment l’affichage, la tenue des permanences, .... La commune de Sceaux d’Anjou étant la seule concernée par la présente modification, il est convenu d’assurer les 3 permanences au sein de la mairie de cette commune.

### **Ouverture des registres et paraphe des dossiers**

Le mardi 03 octobre, je me suis rendu au siège de la CC des Vallées du Haut Anjou pour procéder à l’ouverture des registres et au paraphe des 2 dossiers soumis au public, dont un exemplaire sera mis à disposition au siège de la CC et le second en mairie de Sceaux d’Anjou.

J’ai également procédé à la vérification de la mise en place de l’affichage tel que prévu dans l’arrêté de M le président de la CC en date du 18 septembre 2023 ; ce qui était le cas lors de mon passage.

## **8- Dossier soumis à l’enquête publique**

Le dossier est composé des éléments suivants :

- Les pièces administratives, avec la délibération de la commune de Sceaux d’Anjou et l’arrêté du président de la CC des Vallées du Haut Anjou prescrivant l’enquête publique
- Le note de présentation
- Le règlement écrit du PLU approuvé le 07 décembre 2011, en vigueur à ce jour
- Le projet de règlement écrit objet de la présente enquête
- l’avis de la MRAE
- les avis des PPA : conseil départemental et PETR.

Le registre d’enquête papier accompagnait le dossier présenté au public.



Un dossier complet était à disposition du public au siège de la communauté de communes, et un second en mairie de Sceaux d'Anjou, commune objet de la présente modification.

## **9- Publicité de l'enquête publique**

### **9-1 Publication de l'avis d'enquête publique dans la presse**

La publicité légale relative à l'enquête, son objet, ses modalités a été assurée par voie de presse dans les délais règlementaires à 2 reprises dans 2 journaux à diffusion locale ; à savoir :

- Une première parution le 22 septembre 2023 dans le Courrier de l'Ouest et Ouest France,
- Une seconde parution dans ces mêmes journaux le 14 octobre 2023.

### **9-2 Publication de l'avis d'enquête publique par voie d'affichage**

L'affichage a été mis en place :

- au siège de la communauté de communes des Vallées du Haut Anjou,
- à la mairie de Sceaux d'Anjou
- aux entrées de l'agglomération de la commune de Sceaux d'Anjou ainsi que dans les principaux lieux dits (Beau soleil, la Boirie, la Butte, Chatelet-Borderie)

Un certificat d'affichage est joint en annexe au présent rapport.

### **9-3 Publication de l'avis d'enquête publique par internet**

L'avis d'enquête publique ainsi que le dossier complet étaient consultables sur le site internet de la communauté de communes des Vallées du Haut Anjou : [www.valleesduhautanjou.fr](http://www.valleesduhautanjou.fr)

Ainsi que sur le site internet de la commune de Sceaux d'Anjou : [www.sceauxdanjou.fr](http://www.sceauxdanjou.fr)

Les observations du public pouvaient être adressées par courrier électronique à l'adresse dédiée : [enquete-plu-sceaux@valleesduhautanjou.fr](mailto:enquete-plu-sceaux@valleesduhautanjou.fr)

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

### **10-1 Mise à disposition du registre d'enquête**

Le registre, à feuillets non mobiles, et le dossier d'enquête publique préalable à la modification n° 1 du PLU ont été mis à la disposition du public :

- au siège de la communauté de communes des Vallées du Haut Anjou aux jours et heures habituels d'ouverture des services au public pendant toute la durée de l'enquête

- en mairie de Sceaux d'Anjou aux jours et heures habituels d'ouverture des services au public pendant toute la durée de l'enquête

Le public pouvant ainsi consigner ses observations éventuelles sur les registres ouverts à cet effet ou les adresser, par écrit (papier ou message électronique) au siège de l'enquête, à l'attention du commissaire enquêteur.

### **10-2 Permanences du commissaire enquêteur**

En application de l'arrêté 2023-22A du 18 septembre 2023, prescrivant l'ouverture de l'enquête publique, le commissaire enquêteur a assuré 3 permanences dans les locaux de la mairie de Sceaux d'Anjou :

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

## **11- Clôture de l'enquête publique**

A l'issue de l'enquête publique qui s'est achevée le vendredi 27 octobre à 12h30, les registres d'enquête ont été clos par le commissaire enquêteur. Le certificat d'affichage ont été transmis par mail le 27 octobre 2023.

### **Observations formulées par le public durant l'enquête**

#### **Permanence du lundi 09 octobre :**

Trois personnes se sont présentées et ont souhaité obtenir des précisions sur les évolutions envisagées sur leurs propriétés, en matière de zonage. Il leur a été précisé que la présente modification ne porte pas sur le zonage, mais uniquement sur le règlement écrit. Les évolutions règlementaires les concernant ont été présentées.

Au vue du dossier d'enquête et des réponses apportées, ces personnes n'ont pas souhaité émettre d'observations sur le registre d'enquête.

Visite de M le Maire qui apporte des précisions sur le projet de rénovation totale et d'extension de la station de traitement des eaux usées. Celle-ci qui a actuellement une capacité de 450 eq/hab est quasiment à saturation, et est prévue de passer à 750eq/hab. La livraison de cet équipement est prévu pour la fin 2025/début 2026.

### **Permanence du mercredi 18 octobre**

Une personne s'est présentée au cours de cette permanence, souhaitant des informations quant aux évolutions susceptibles de concerner ses propriétés. Explications données, cette personne n'a pas souhaité émettre d'observation sur le registre prévu à cet effet.

### **Permanence du vendredi 27 octobre**

Aucune personne ne s'est présentée à cette permanence.

Au cours de cette enquête publique, **une seule observation a été enregistrée** ; il s'agit d'un courrier déposé par M Denis Champagne et Mme Marie Terrien, ayant pour objet une demande que leurs parcelles situées au 12 route de Thorigné actuellement classé A au Plu, deviennent constructibles pour d'une part faciliter la rénovation des bâtiments en place, et d'autre part, permettre la division parcellaire en vue de construire de nouvelles habitations. (copie du courrier figure en annexe du présent rapport)

La modification n°1 du Plu ne permet pas la prise en compte de cette demande qui aurait pour conséquence une diminution de la zone A.

## **12- Remise du procès-verbal de synthèse des observations**

Le commissaire enquêteur s'est rendu le lundi 06 novembre 2023 au siège de la communauté de communes des Vallées du Haut Anjou où il a rencontré Monsieur Jean Pagis, vice- président en charge du Patrimoine et du PLUi, et Monsieur Julien Audureau, en charge des procédures urbanisme au sein de la CC , afin de leur communiquer par écrit la synthèse des observations afférentes à l'enquête.

Ce procès-verbal présente le déroulé de la procédure de modification n°1 du Plu de la commune de Sceaux d'Anjou, de la désignation du commissaire enquêteur à la clôture des registres suites à l'enquête elle-même. Il en ressort que plusieurs personnes sont venues au permanence et que, ayant obtenus les réponses à leurs demandes, elles n'ont pas souhaité émettre d'observations sur les registres d'enquête. Seule une observation écrite a été déposée (courrier de M Champagne et Mme Terrien)

Le procès-verbal comporte les questions suivantes posées par le commissaire enquêteur ; à savoir :

- Quelles réponses souhaitez-vous apporter aux remarques émises par la MRAe et aux réserves énoncées par le Conseil Départemental ?
- J'ai bien pris en compte votre argumentaire en ce qui concerne l'article A2, qui précise, dans sa rédaction actuelle, que les extensions sont possibles, sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire ; et que vous prévoyez de supprimer cette référence de non création de logement supplémentaire. Ne pensez-vous pas que cette précision permet une lecture sans équivoque pour les futurs pétitionnaires, et qu'en conséquence son maintien soit opportun ?
- L'actuelle station de traitement des eaux usées semble à saturation et obsolète dans son fonctionnement ; à quelle date sera mise en service la future station prévue pour 750 eq/hab ? Dans l'attente de sa mise en service, les nouvelles constructions favorisées par la présente modification pourront elles se raccorder à la station actuelle sans dégrader son fonctionnement ?

Après sa lecture par le commissaire enquêteur, et un échange verbal, le procès-verbal a été remis à Monsieur Jean Pagis, vice-président de la CC, qui en a accusé réception. Le commissaire enquêteur lui a demandé d'adresser, dans un délai de 15 jours, ses réponses sur les remarques formulées.

### **13- Analyse des réponses présentées dans le mémoire en réponse**

Le mémoire en réponse a été transmis par mail au commissaire enquêteur le 20 novembre 2023.

Ce mémoire en réponse répond aux différentes questions et remarques abordées par les PPA et le commissaire enquêteur.

#### **Réponses aux remarques du conseil départemental : 3 réserves ont été émises**

- **la première réserve du conseil départemental 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

Réponse de la communauté de communes :

Concernant la modification des dispositions règlementaires de l'article 9, cette modification 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. »*

La 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 principe 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, bien que les modifications réglementaires 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, et 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 é met 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 leur 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 réglementaires pour assurer une meilleure gestion de ces dernières.

**Analyse du commissaire enquêteur :** La modification du règlement de l'article 9, concerne un secteur limité, classé UBa du PLU. Le fait que ce secteur, d'une superficie relativement modeste, soit prévu en assainissement individuel et avec obligation de traiter les eaux pluviales à la parcelle va générer une obligation de maintenir une surface suffisante pour accueillir ces équipements. De ce fait, comme le précise la communauté de communes, le phénomène de densification et donc d'imperméabilisation des sols devrait être effectivement très limité.

De plus, je note que le service instructeur remet à chaque pétitionnaire un guide de gestion des eaux pluviales, ce qui est de nature à faire prendre conscience des bonnes pratiques en la matière.

Concernant la nouvelle rédaction proposée pour l'article 13 de la zone AU1, je constate que le PLU ne comporte qu'une seule zone classée en AU1 ; zone d'une superficie d'environ 3900 m<sup>2</sup>, donc non concernée par une partie de la modification en cours. D'autre part, je prends note que la zone AU1 est couverte par une OAP qui précise les attentes en termes, notamment, d'espaces verts et donc de surfaces non imperméabilisées.

Les différentes mesures mises en place par la communauté de communes me paraissent répondre à la réserve émise par le conseil départemental

- **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.

Réponse de la communauté de communes :

La communauté de communes rappelle que 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. »

### **Analyse du commissaire enquêteur.**

La volonté de la communauté de communes de tendre vers une plus grande clarté dans les termes utilisés me paraît louable, et de nature à être plus explicite pour les pétitionnaires. Le fait que des points d'un règlement soient sujet à interprétation sont forcément source d'incompréhension, voire de contentieux.

Il convient de rappeler que le PLU actuel date de 2011 et que pendant cette dernière décennie les formes architecturales ont beaucoup évolué, notamment pour prendre en compte les nouvelles réglementations en matière énergétique, ou l'utilisation de nouveaux matériaux. Une évolution du PLU est vraisemblablement nécessaire. Je note également que l'article relatif aux toitures, ne concerne pas la zone UA, pour laquelle l'ardoise restera la référence, ce qui permettra de maintenir l'unité du centre ancien.

Cependant, il conviendra d'être attentif à des formes d'architecture qui seraient trop en rupture par rapport au bâti environnant.

**La MRAE dans son avis conforme PDL-2023-70075**, sur le projet de modification du PLU de la commune de Sceaux d'Anjou, émet les 3 recommandations suivantes :

- **1<sup>ère</sup> recommandation** : approfondir l'analyse des impacts dus à la suppression des espaces verts en secteurs AU1 ;

Réponse de la communauté de communes :

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.

#### **Analyse du commissaire enquêteur :**

je constate que le PLU ne comporte qu'une seule zone classée en AU1 ; zone d'une superficie d'environ 3900 m<sup>2</sup>, donc non concernée par une partie de la modification en cours. D'autre part, je prends note que la zone AU1 est couverte par une OAP qui précise les attentes en termes, notamment, d'espaces verts et donc de surfaces non imperméabilisées.

D'autre part, les zones classées AU2 ne peuvent être viabilisées en l'état, en effet, l'évolution de leur zonage devrait passer par une nouvelle modification du PLU, ce qui n'est pas prévu à ce jour. D'autant plus que l'élaboration d'un PLUi est en cours d'élaboration au niveau de la communauté de communes, pour l'ensemble de son territoire.



- **2<sup>ème</sup> recommandation de la MRAe** : coordonner le développement urbain avec le renforcement des capacités de la station d'épuration communale ;  
 Cette recommandation rejoint également la question du commissaire enquêteur dans son procès-verbal : L'actuelle station de traitement des eaux usées semble à saturation et obsolète dans son fonctionnement ; à quelle date sera mise en service la future station prévue pour 750 eq/hab ? Dans l'attente de sa mise en service, les nouvelles constructions favorisées par la présente modification pourront elles se raccorder à la station actuelle sans dégrader son fonctionnement ?

#### Réponse de la communauté de communes

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 plantes 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.

#### **Analyse du commissaire enquêteur :**

Les précisions de la communauté de communes quant à la capacité de la station de traitement des eaux usées et la date de mise en service de la nouvelle station sont de nature à répondre aux interrogations posées par le CE et la MRAe ; en effet, la station actuelle semble en capacité d'accueillir les nouveaux logements diffus qui pourraient être créés dans les 2 prochaines années.

Quant à l'urbanisation du secteur AU1, compte tenu des délais administratifs et techniques pour la viabilisation de ce lotissement, des délais pour ensuite construire les habitations, on peut estimer que la mise en service de la nouvelle station, confirmée pour janvier 2026, soit en correspondance avec l'arrivée des nouveaux habitants.

- **3<sup>ème</sup> recommandation de la MRAe** : prescrire la compensation en termes de fonctionnalité écologique de la suppression de haies ou boisements existants.

#### Réponse de la communauté de communes

Le PLU de Sceaux-d'Anjou préserve les boisements et les haies à travers plusieurs outils règlementaires 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).

#### **Analyse du commissaire enquêteur .**

Considérant que la modification objet de la présente procédure d'enquête publique n'est pas de nature à modifier profondément le PLU en vigueur, il ne me semble pas que la problématique de la continuité écologique des haies et boisements soit perturbée par ce projet.

De plus, je note que, dans le cadre de la procédure en cours d'élaboration du PLUi à l'échelle de la communauté de communes, une étude globale sera menée quant à la question de protection des boisements et des haies ; étude qui devrait d'ailleurs démarrer très prochainement, il me semble pertinent de privilégier cette étude globale qui aura un vrai impact à l'échelle du territoire communautaire.

**Dernière question du commissaire enquêteur** : J'ai bien pris en compte votre argumentaire en ce qui concerne l'article A2, qui précise, dans sa rédaction actuelle, que les extensions sont possibles, sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire ; et que vous prévoyez de supprimer cette référence de non création de logement supplémentaire. Ne pensez-vous pas que cette précision permet une lecture sans équivoque pour les futurs pétitionnaires, et qu'en conséquence son maintien soit opportun ?

#### Réponse de la communauté de communes

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.

### **Analyse du commissaire enquêteur**

La réponse de la communauté de communes est tout à fait claire, et la modification du règlement prenant en compte la nouvelle rédaction de l'article concerné ne devrait pas appeler de difficultés.

En conclusion de ce rapport, il est également important de préciser que la communauté de communes a engagé une procédure de mise en place d'un PLUi à l'échelle de l'ensemble de son territoire communautaire. Ce document, dont les premières études sont d'ores et déjà engagées, devrait être opposable à l'horizon 2027.

**Fait à Segré en Anjou Bleu**

**Le 20 décembre 2023**

**Le commissaire enquêteur,**

