

DEPARTEMENT DU MAINE ET LOIRE

COMMUNE DE SCEAUX D'ANJOU

Plan Local d'Urbanisme Révision n°1

Document n°1
Rapport de présentation



Dossier d'approbation

Vu pour être annexé à la délibération du 7 décembre 2011

ARCHITOUR architectes associés
Rémi HERSANT architecte dplg – urbaniste
Thomas CLAVREUL, Urbaniste qualifié o.p.q.u.

SOMMAIRE

PRESENTATION GENERALE	5
A. LOCALISATION	6
B. HISTORIQUE	7
C. APPARTENANCES INTERCOMMUNALES	8
MILIEUX PHYSIQUES, NATURELS ET PAYSAGES	11
A. MILIEUX PHYSIQUES	12
B. MILIEUX NATURELS	18
C. RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES, NUISANCES	20
D. PAYSAGES, PATRIMOINES ET FORMES URBAINES	23
MILIEUX HUMAINS	39
A. DEMOGRAPHIE	40
B. HABITAT	44
C. ACTIVITES ECONOMIQUES	48
D. EQUIPEMENTS PUBLICS, SERVICES ET ASSOCIATIONS	53
E. INFRASTRUCTURES	55
BILAN DU PLAN LOCAL D'URBANISME	57
SYNTHESE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL	60
PARTI D'AMENAGEMENT ET JUSTIFICATIONS	63
A. LES ELEMENTS REGLEMENTAIRES ET TECHNIQUES PRIS EN COMPTE AU PREALABLE	64
B. TRADUCTION DES ORIENTATIONS DU PADD DANS LE PLU ET JUSTIFICATION DES CHOIX	77
C. TRADUCTION REGLEMENTAIRE : LES ZONES DU PLU	82
D. AUTRES DISPOSITIONS	85
E. COMPATIBILITE AVEC AUTRES DOCUMENTS, SCHEMAS ET PROJETS SUPRA COMMUNAUX	86
F. TABLEAU DE SUPERFICIE DES ZONES	90
INCIDENCES DES DISPOSITIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	91

INTRODUCTION

Le Plan Local d'Urbanisme de Sceaux d'Anjou a été approuvé le 29-06-2005 puis modifié le 13-12-2006.

La commune souhaite aujourd'hui réviser son document d'urbanisme, pour répondre aux objectifs suivants :

- Redéfinir les objectifs de développement de la commune en termes démographiques et économiques
- Redéfinir la localisation des zones à urbaniser et les possibilités d'accueil dans les hameaux
- Modifier des points de règlement qui posent des problèmes d'application
- Mettre en œuvre une réflexion sur les déplacements

Ces objectifs seront traduits dans un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) qui servira de document de base pour la constitution du Plan Local d'Urbanisme.

NOTE DE PRESENTATION

Le Plan Local d'Urbanisme contient plusieurs éléments :

- Le rapport de présentation,
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) qui expose le projet de la commune en termes d'urbanisme et d'aménagement (document prospectif),
- Le règlement (règles d'urbanisme) : plans de zonage (chaque zone possède son règlement propre) et règlement,
- Les schémas d'orientations d'aménagement qui précisent sur certains secteurs les modalités d'aménagement de la zone,
- Les textes et plans des servitudes d'utilité publique,
- Les annexes (textes et documents graphiques).

Le rapport de présentation de ce Plan Local d'Urbanisme présentera les éléments suivants :

- 1- Le diagnostic territorial de la commune
- 2- Les contraintes supracommunales
- 3- Les enjeux du territoire
- 4- Le parti d'aménagement retenu au regard du P.A.D.D. et sa justification (exposition des zones)
- 5- Les incidences de la mise en œuvre du PLU et la prise en compte de la préservation de l'environnement

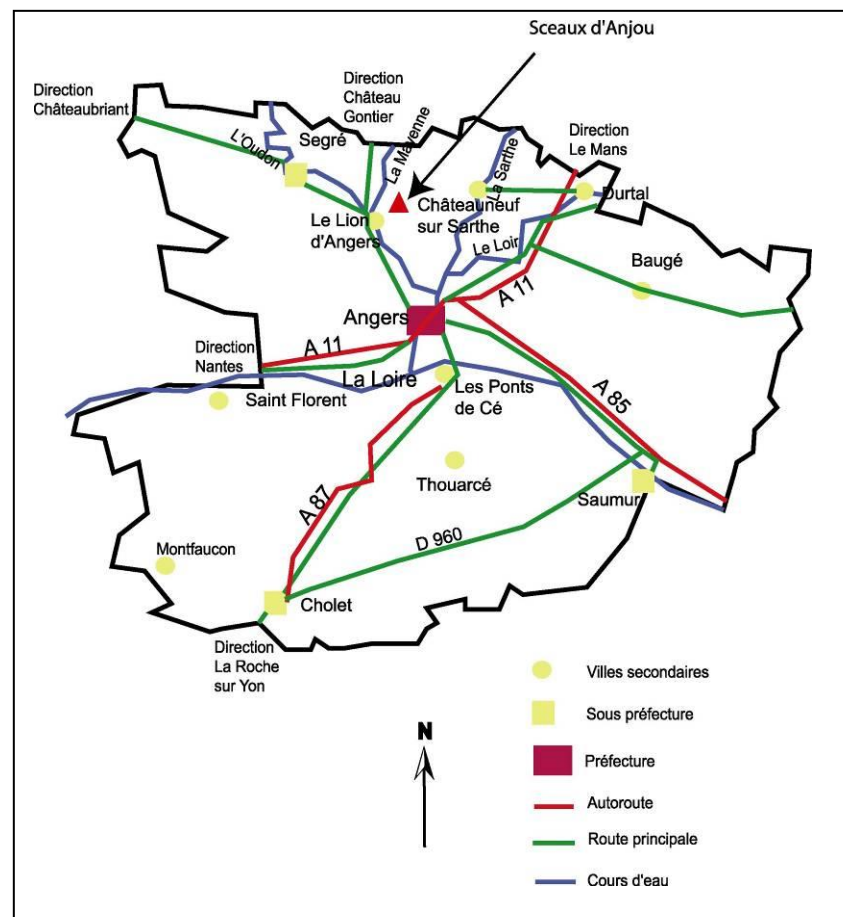
PRESENTATION GENERALE

A. LOCALISATION

Commune du Maine et Loire de 764 habitants en 2005, Sceaux d'Anjou s'étend sur 1718 hectares.

Elle est située à :
 25 Km au Nord d'Angers (150000 habitants, 25 min),
 9 Km du Lion d'Angers (3300 habitants, 12 min),
 6 Km de Champigné (2007 habitants, 10 min).

Sceaux d'Anjou est situé dans l'arrondissement de Segré et dans le canton de Châteauneuf sur Sarthe. La commune est bordée par celles de Champigné, Ecuillé, Feneu, Pruillé, Grez-Neuville, Thorigné d'Anjou, Champteussé sur Baconne et Querré.



B. HISTORIQUE

Le nom de Sceaux d'Anjou dériverait des formes latines « Celsum », « Celso » (11^e et 12^e siècles) puis « Ceaus », « Ceaux » et « Seaux ». Les significations sont multiples et contradictoires : éminence de terrain, lieu boisé, marais ou sol riche en sources. L'occupation du territoire est ancienne (néolithique) : on en retrouve des traces à travers la découverte de haches polies et d'un pilon à graines dans les bois de Monkerbut.

Sceaux d'Anjou ne constituait pas un lieu de passage important et les activités humaines y sont peu présentes jusqu'au 11^e siècle, époque à laquelle fut fondé le Prieuré par l'Abbaye St Serge d'Angers.

La commune vit durant l'Ancien Régime autour de sa paroisse. Pendant la révolution, la commune connu des affrontements entre Chouans et Républicains. Le curé de Sceaux fut d'ailleurs guillotiné en 1794.

L'ancienne église du bourg fut édifiée entre 1125 et 1133. Le clocher y fut adjoint au 13^e, puis une chapelle de la Sainte Vierge au 18^e. Sa restauration fut entreprise en 1833 mais en 1877 l'édifice reste fragile et menace de ruine. Une nouvelle église fut donc érigée en 1880, recueillant une partie du mobilier de l'ancienne église.

Le cheval est très présent autour du Lion d'Angers : de nombreux haras, destinés à améliorer les races sont disséminés sur Le Lion et les communes voisines.

Au XIX^e, l'activité de la commune est tournée essentiellement vers l'agriculture, elle comptait alors environ 800 habitants à la fin de ce siècle. L'exode rural allait faire baisser la population jusqu'à 455 habitants en 1975 avant que la commune ne connaisse un nouvel essor à travers la périurbanisation.

C. APPARTENANCES INTERCOMMUNALES

1. Communauté de communes de la Région du Lion d'Angers

La Communauté de Communes a été créée en 1993 et regroupe 14 communes.

Identité : Etablissement Public de Coopération Intercommunal, composé des délégués des communes.

Fonctionnement : 14 commissions permettent de réfléchir aux projets à mettre en œuvre :

Compétences obligatoires :

- Aménagement de l'espace communautaire : schémas directeur et de secteur ; aménagement rural ; zone d'aménagement concerté d'intérêt communautaire (politique du logement OPAH, PLH, aménagement rural, etc.)
- Développement économique : aménagement, entretien et gestion de zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale ou touristique qui sont d'intérêt communautaire ; actions de développement économique
- Elimination et valorisation des déchets des ménages et déchets assimilés.
- Création ou aménagement et entretien de voirie d'intérêt communautaire.

Compétences facultatives :

- Protection et mise en valeur de l'environnement
- Assainissement Non Collectif
- Social : Halte garderie, Relais Assistantes Maternelles, Service Vivre Son Age, coordination des actions enfance jeunesse
- Entretien des chemins ruraux
- Culture : participation financière à l'école de musique de Pays, animation des bibliothèques communales.

2. Le Pays Haut Anjou Segréen

Le Pays du Segréen regroupe 6 Communautés de Communes : canton de Candé, Châteauneuf-sur-Sarthe, Région du Lion d'Angers, Ouest Anjou, région de Pouancé-Combrée, canton de Segré.

Un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) est en cours d'élaboration sur le territoire du Pays. Les dispositions du PLU devront être compatibles avec les orientations du SCOT.

Le Pays est géré par deux types de structures : un syndicat mixte et un comité d'expansion.

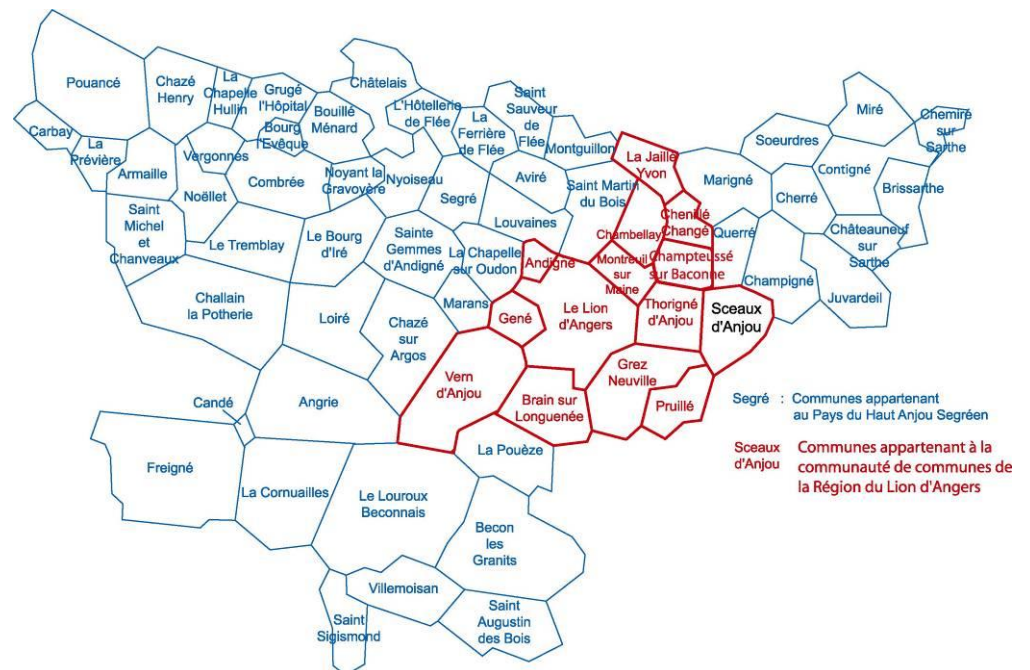
Le Syndicat mixte

Identité : Etablissement Public de Coopération Intercommunale, composé des délégués des communes et des syndicats intercommunaux.

Fonctionnement : Le comité syndical, sous la responsabilité de son Président, étudie, valide, ou modifie les projets que lui soumet le Comité d'Expansion.

Compétences : Organe de décision politique et financière, il est le maître d'ouvrage des contrats signés avec les partenaires institutionnels tels que le Département, la Région, l'Etat ou l'Union Européenne.

Mission : Donner au Comité d'Expansion les moyens financiers de mettre en œuvre les projets de développement et représenter les communes au sein d'organisation plus vastes.



Le Comité d'Expansion

Identité : Association de type loi 1901, composée d'un collège d'élus et d'un collège d'organisations professionnelles et sociales, administrée par un conseil d'administration.

Fonctionnement :

5 commissions constituées d'un élu de chaque commune proposent des actions, étudiées par le bureau qui les présente ensuite au comité syndical qui délibère sur les dossiers. Par un processus de réflexion et de concertation, les présidents des commissions organisées en groupes de travail mettent en œuvre la stratégie élaborée par le bureau sous l'égide du président.

Compétences :

Cette association a pour but de contribuer au développement économique, social, touristique, et culturel :

- Action sociale, Formation et Emploi,
- Développement économique,
- Culture.

Mission : Développer et dynamiser le tissu économique du territoire, au-delà du cadre communal, pour une expansion globale et durable.

3. Autres structures intercommunales

- SIEML, syndicat d'Electricité
- SIAEP Loir et Sarthe - syndicat d'eau et SMP (production d'eau)
- SISTO, ramassage et gestion des déchets



MILIEUX PHYSIQUES, NATURELS ET PAYSAGES

A. MILIEUX PHYSIQUES

1. Topographie

La commune se situe à la limite entre les Basses Vallées angevines et le Plateau septentrional du Maine et Loire (nord-est du département). La pente générale est orientée Nord-Ouest Sud Est, le relief est relativement peu marqué.

Le plateau en creusé en son centre par la Suine qui borde le bourg et s'écoule en direction du sud.

Le point haut est situé à une altitude de 67 mètres dans le bois Monkerbut, au nord de la commune. Le point bas, quant à lui se situe au Sud-Est de la commune, au niveau du ruisseau de la Suine, à une altitude 38 mètres.

2. Géologie

Le territoire communal est situé à la frontière des formations plissées du Massif Armoricaïn (extrême ouest de la commune) et des formations géologiques du Bassin Parisien.

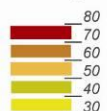
Du plus ancien au plus récent, on retrouve les ensembles suivants sur le territoire communal :

- Des formations anté-ordoviciennes à l'est du territoire :
 - Quartzites gris ou verts et sérinites blanches, siltites et grès verts.
- Des formations mésozoïques composées d'argiles, sables et graviers au sud-est
- Des formations cénozoïques
 - Faluns et graviers au nord et à l'ouest du bourg
 - Faluns sur des petites cuvettes de sables calcaires ponctuelles
 - Sables rouges et graviers à galets marins du Pliocène sous les bois de Monkerbut
- Des formations superficielles de colluvions le long de la Suine, des limons et formations sablo-graveleuses sur la majeure partie du territoire.

SCEAUX D'ANJOU: LE RELIEF

--- Limites communales

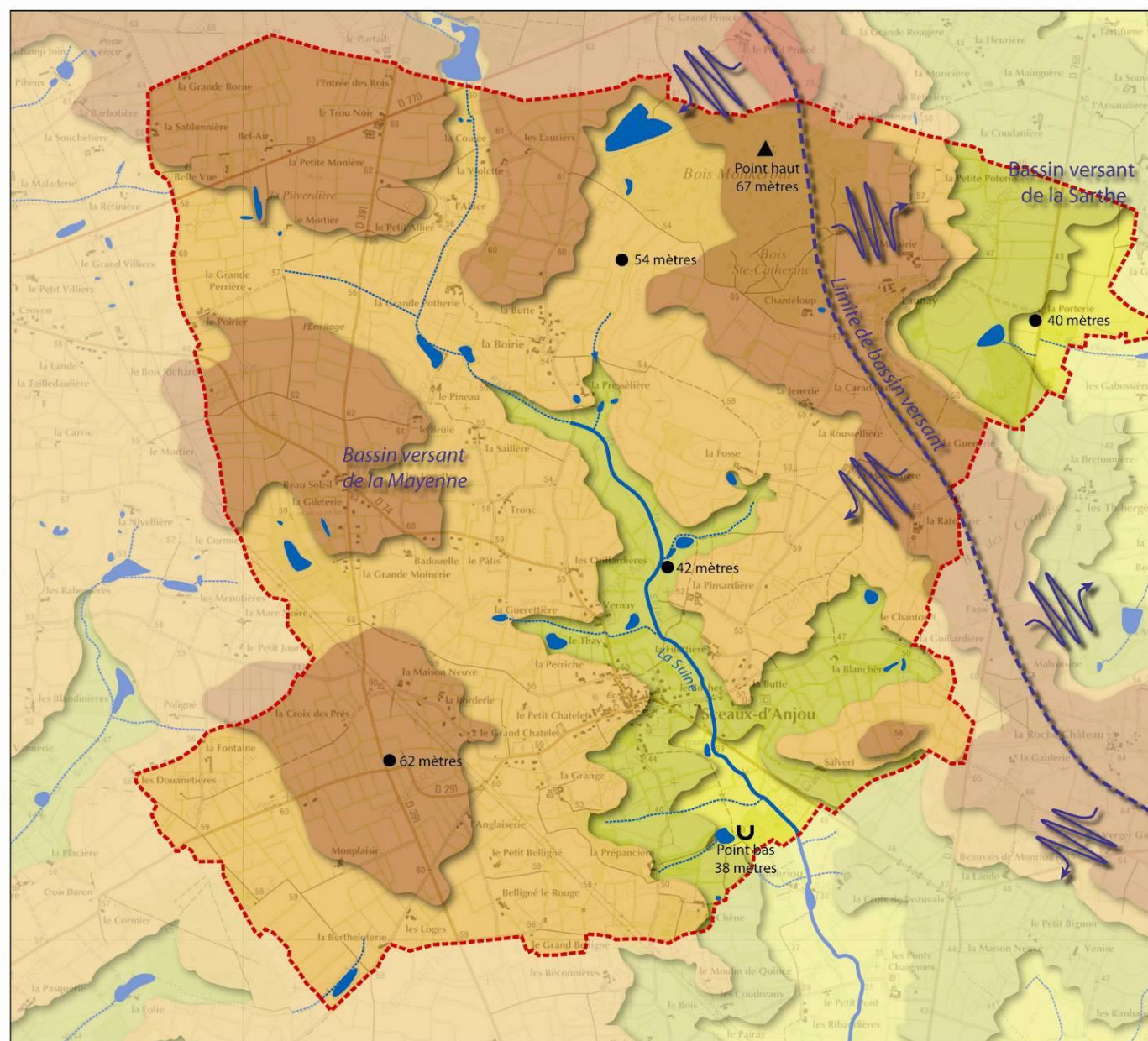
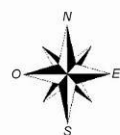
Altitude (mètres):



~ Cours d'eau

~ Ruisseau

● Plan d'eau



3. Hydrogéologie

- Aquifères des formations anté-mesozoïques :

Circulation des eaux dans les cassures de ces roches dures. Les débits sont assez faibles.

- Aquifère du Cénomanién :

Son épaisseur se réduit sur les franges du bassin parisien. Elle est cependant exploitée par une dizaine de forages.

- Les nappes alluviales, assez peu épaisses et argileuses.

L'alimentation en eau potable se fait à partir de captage d'eau de surface : station de Vêrigné (eaux de la Sarthe), et station de Moulin de Pont (eaux du Loir).

4. Pédologie

Le sol sont majoritairement composés d'argiles, de sables et de graviers, d'une épaisseur moyenne de 60 cm.

Ils présentent fréquemment une hydromorphie temporaire en période hivernale, les rendant inaptes à l'épandage pour les dispositifs d'assainissement autonome.

On trouve dans la vallée du ruisseau de la Suine, des alluvions fluviales récentes. Ces sols sont imperméables, en témoignent les nombreux plans d'eau disséminés sur la commune.

5. Hydrographie

Sceaux d'Anjou se situe à équidistance entre les vallées de la Mayenne et de la Sarthe. Le territoire communal est d'ailleurs drainé par les deux bassins versants débouchant sur ces cours d'eau.

L'extrémité nord-est (Launay) voit ses eaux s'écouler via le ruisseau du Pont de la Vire qui rejoint la Sarthe à Cheffes.

La partie centrale de la commune est traversée par le ruisseau de la Suine qui prend sa source dans les Bois de Sinay à Querré, longe le bourg de Sceaux, et rejoint la Mayenne plus au sud à Feneu. La Suine est alimentée par plusieurs autres petits ruisseaux, à écoulement parfois non permanent.

Une série de petits talwegs axés est-ouest rejoignent la Suine au nord et au sud du bourg : secteur de Vernay, secteur des Sources.

Enfin l'extrémité sud-ouest du territoire de Sceaux d'Anjou est drainée par les ruisseaux de la Fontaine et de Grez qui se jettent dans la Mayenne vers l'ouest à Grez Neuville.

On observe par ailleurs de nombreux points d'eau sur la commune qui forment des zones humides propices au maintien de la biodiversité.

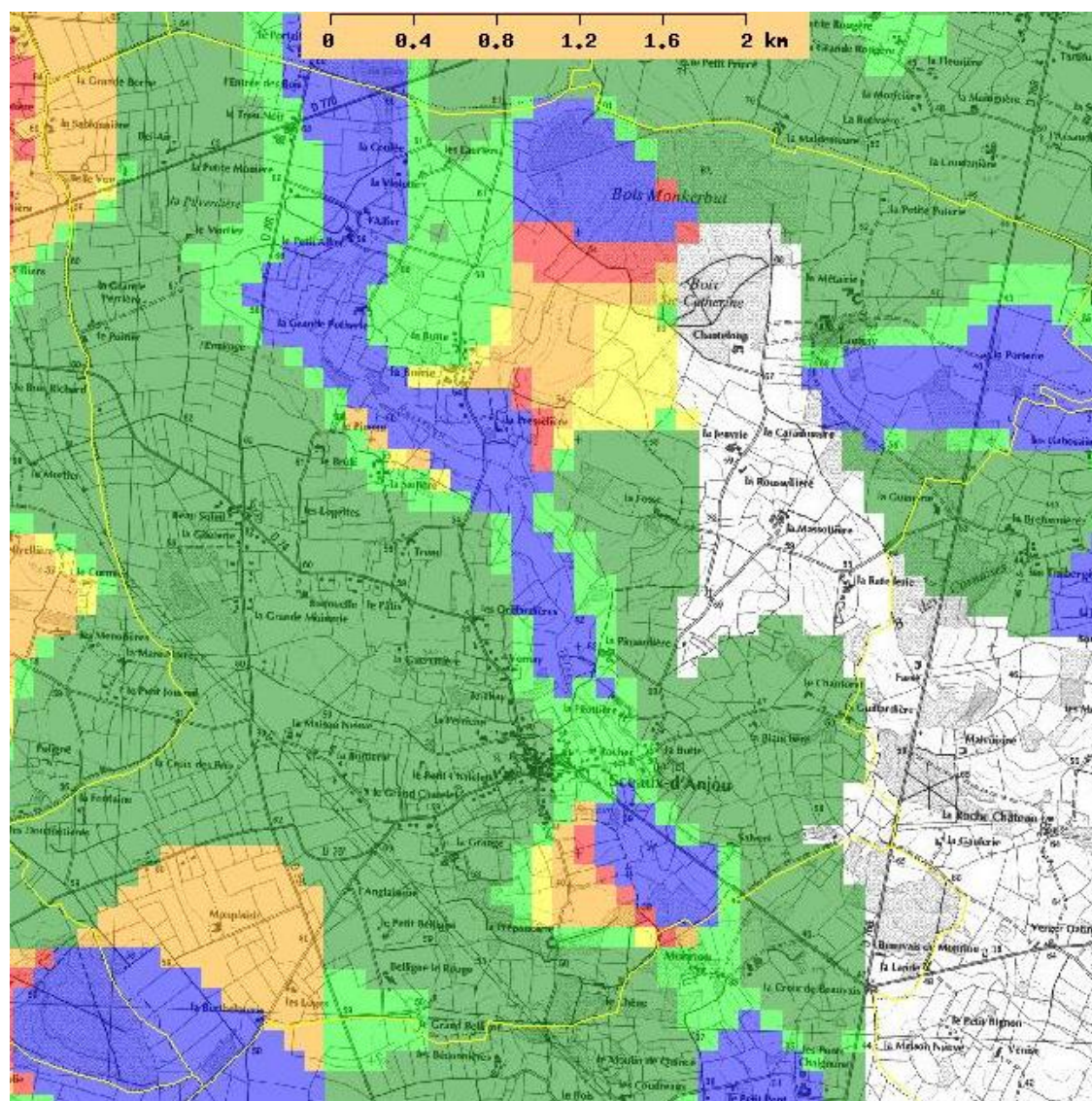
La commune est concernée par les dispositions du SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) de la Mayenne, approuvé le 28 juin 2007. Il définit des objectifs en termes de préservation et de gestion de la ressource en eau. Le PLU doit être compatible avec les orientations définies dans ce document.

Le programme du SAGE se décline suivant une liste d'actions. Celles qui sont les plus directement liées au Plan Local d'Urbanisme sont les suivantes :

- Economiser l'eau :
 - o envisager l'économie d'eau dès la conception des bâtiments,
 - o récupérer et réutiliser les eaux pluviales,
- Gérer les crues et les inondations :
 - o limiter les ruissellements
- Préserver les milieux naturels
 - o inventorier les zones humides et les préserver,
 - o mieux gérer les plans d'eau existants et limiter la création des nouveaux

Le territoire de Sceaux d'Anjou est concerné par un périmètre de protection du point de captage d'eau potable du Lion d'Angers (Chauvon). Les eaux sont puisées dans la Mayenne et alimentent le réseau de distribution du SIAEP du Segréen.

La partie nord ouest du territoire de Sceaux d'Anjou est inclus dans le périmètre de protection éloigné.

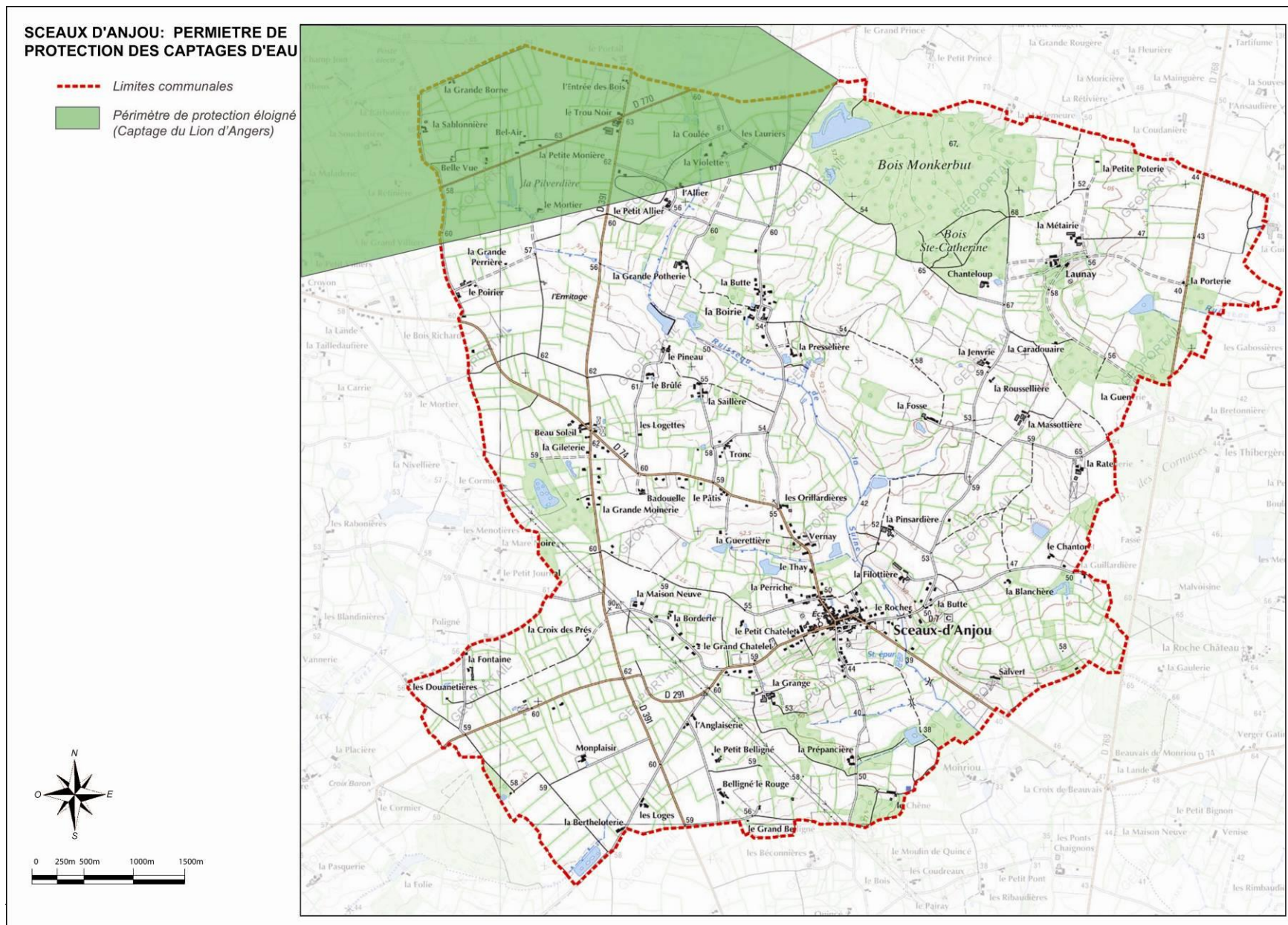


- ☒ Préfectures et sous-préfectures(*)
- ☒ Limite des régions(*)
- ☒ Limites des départements(*)
- ☒ Limites des communes
Autorisation IGN/BRGM n°8869
- ☐ Inondations : sédiment
- ☒ Inondations : socle
 - Nappe sub-affleurante
 - Sensibilité très forte
 - Sensibilité forte
 - Sensibilité moyenne
 - Sensibilité faible
 - Sensibilité très faible
- ☐ IGN 1:250 000(*)
- ☒ IGN 1:25 000
Autorisation IGN/BRGM n°8869

Une grande partie du territoire est concerné par un risque de remontée de nappe le long de la vallée de la Suine et dans les bois de Monkerbut.

Le bas du hameau de la Boirie, les parties nord-est et sud-est du bourg sont inscrites en zone de sensibilité élevée.

—Source : BRGM.



B. MILIEUX NATURELS

1. La Flore

La commune compte sur son territoire une flore variée à travers la présence de nombreuses haies et de massifs boisés. Les chênes sessiles et chênes pédonculés sont nombreux. Ces arbres sont souvent associés dans les haies à des noisetiers, hêtres et parfois des aubépines. Au pied des haies, la présence de fougères et autres essences forestières est fréquente.

On observe également dans les massifs boisés, des châtaigniers ainsi que des marronniers. On retrouve enfin par endroits quelques landes, composées essentiellement de genêts.

2. Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

La commune compte sur son territoire deux secteurs naturels inscrits en Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique de deuxième génération.

Ces deux secteurs sont :

- la zone de bocage de Sceaux d'Anjou
- le bois de Monkerbut.

Ces ZNIEFF sont recensées en tant que secteurs comprenant des zones humides par la Mission Inter Services de l'Eau du Maine et Loire.

La ZNIEFF de bocage couvre la bordure est du territoire de Sceaux d'Anjou. Elle est caractérisée par la présence de plusieurs étangs ou mares sur un plateau de 40 m d'altitude et présentant une forte proportion de prairies naturelles. Elle joue un rôle naturel de protection contre l'érosion des sols et d'habitat pour les populations végétales et animales.

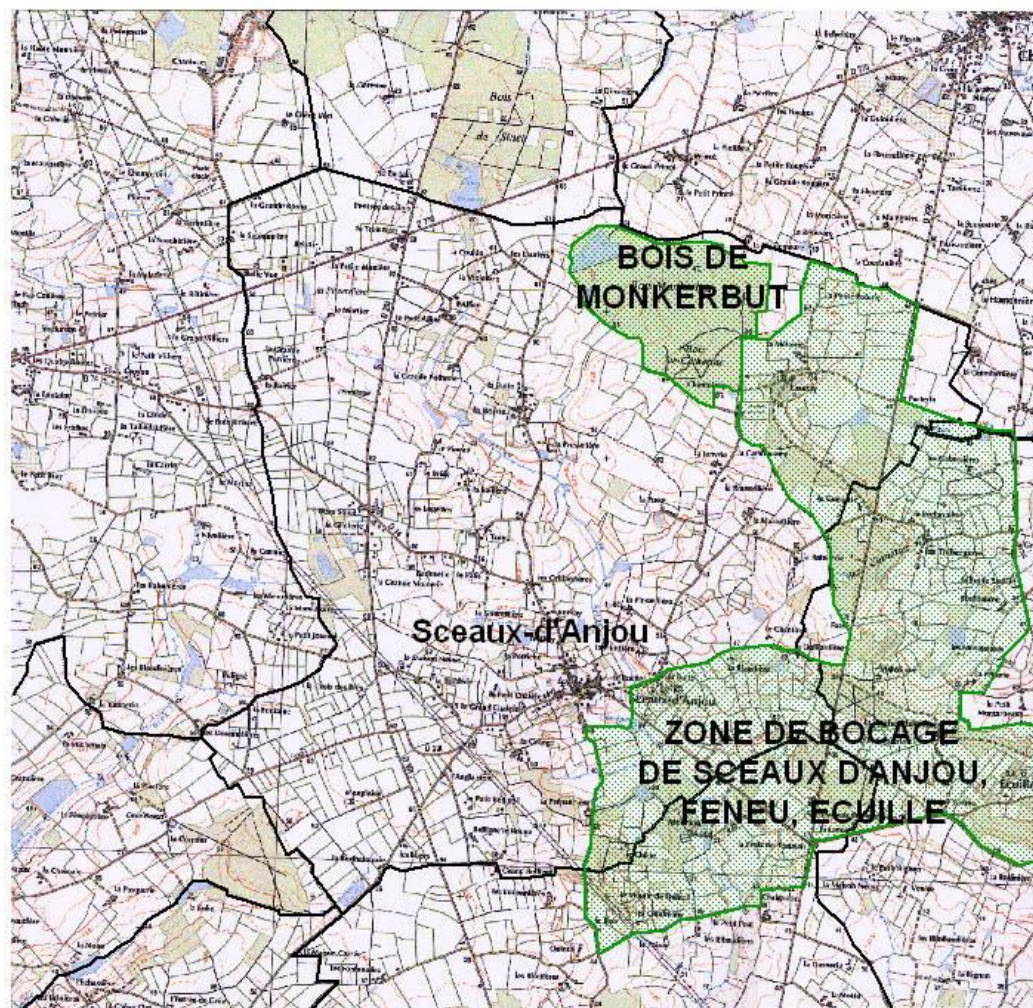
La ZNIEFF des Bois de Monkerbut constitue l'ensemble boisé le plus important de la commune et couvre environ 80 ha.

« Ensemble boisé intéressant comportant des parties sèches de landes à molinie et des parties humides riches en plantes vernales. Présence d'une belle station de liliacée rare en Maine-et-Loire. Deux étangs contribuent à la diversification des milieux et des espèces. Des prospections complémentaires seraient nécessaires notamment pour compléter les inventaires concernant l'avifaune et l'entomofaune. »

ZONES NATURELLES D'INTERET ECOLOGIQUE FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE

 ZNIEFF de type 2

 Limite communale



C. RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES, NUISANCES

1. Risques naturels

Risques liés au retrait/gonflement des argiles :

Le territoire est concerné par des aléas faibles à moyens. Les secteurs les plus sensibles sont ceux situés au nord et à l'est du bourg.

2. Risques technologiques

Une canalisation de transport d'hydrocarbures travers la commune dans sa partie nord-ouest. Elle ne touche pas de zone densément habitée.

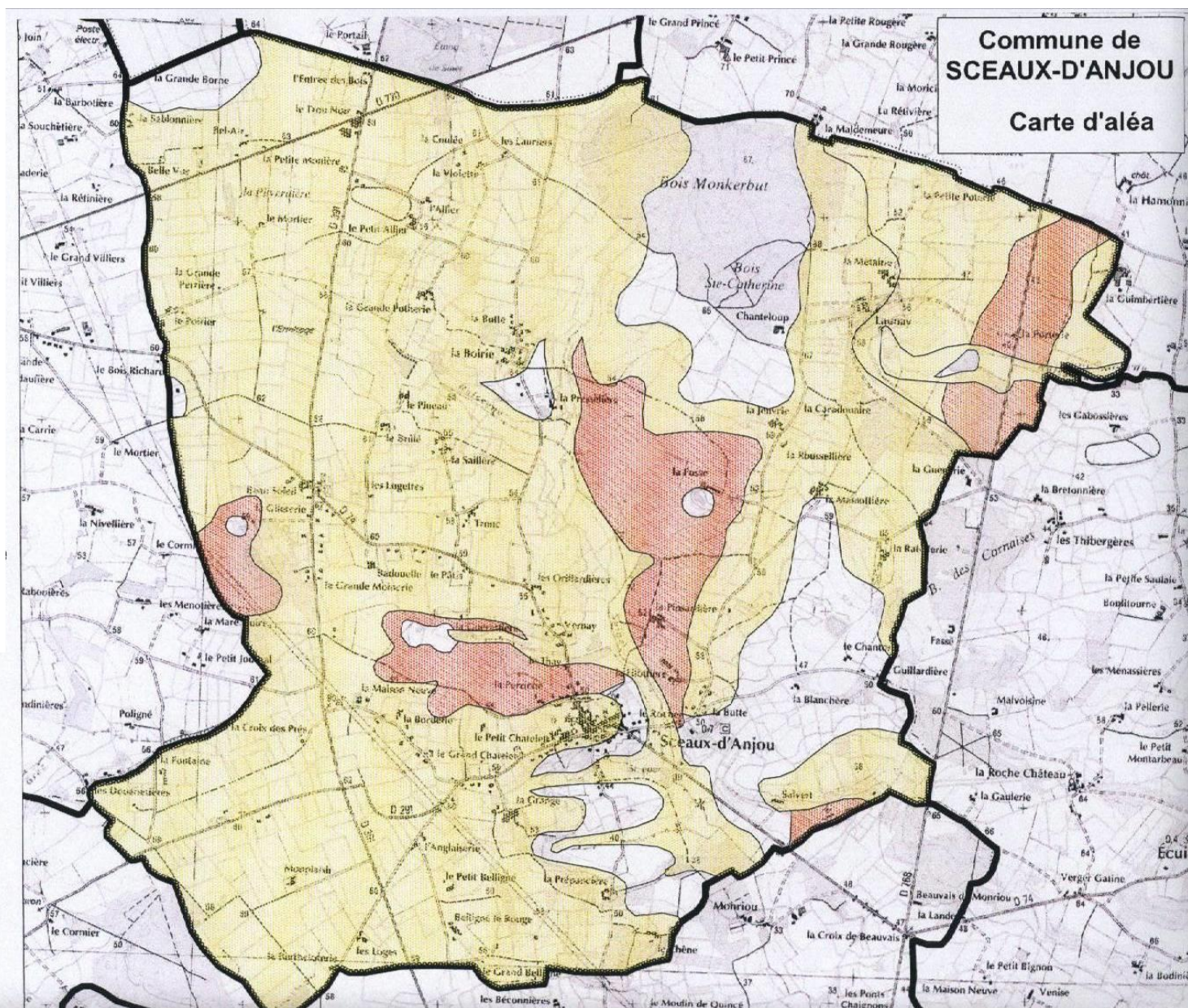
Une canalisation de transport de gaz traverse la commune du nord au sud. Elle traverse deux secteurs habités : le hameau de la Boirie et la partie ouest du bourg.

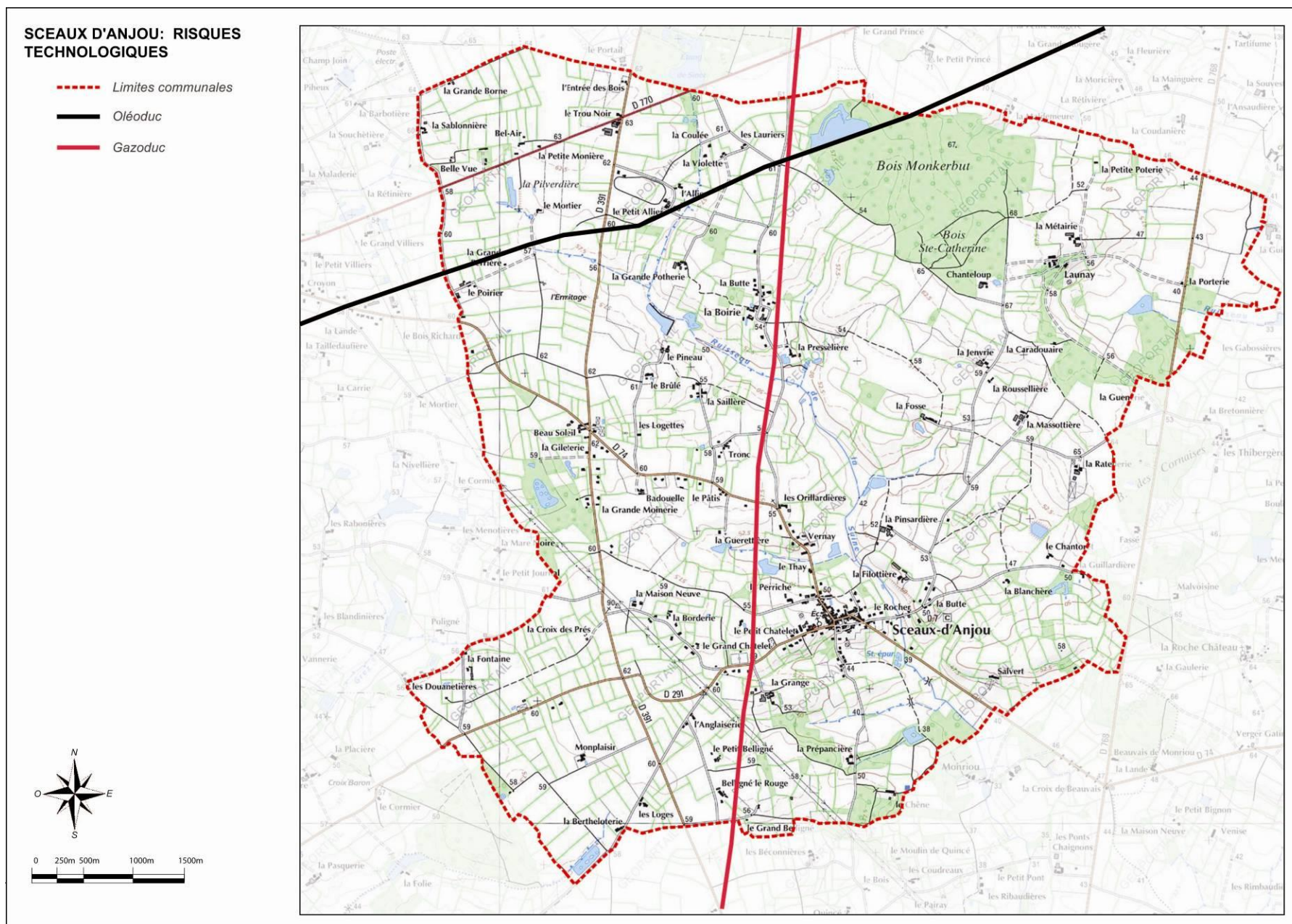
3. Nuisances

La RD 768 est classée en infrastructure générant des nuisances sonores. A ce titre, elle est concernée par les dispositions de la loi sur le bruit de 1992. Une zone de 30 mètres de large de part et d'autre de la voie est définie, à l'intérieur de laquelle les nouvelles constructions devront respecter des normes d'isolation phonique minimales.

Cet axe ne traverse cependant aucun secteur densément habité.

Risques liés au retrait-gonflement des argiles





D. PAYSAGES, PATRIMOINES ET FORMES URBAINES

1. Les paysages

Sceaux d'Anjou se situe dans l'unité paysagère des plateaux du Haut Anjou, entre les vallées de la Mayenne et de la Sarthe. Le paysage dominant est de type bocager.

Dans la partie Ouest du territoire, le bocage est très régulier et relativement serré : les parcelles présentent un aspect très géométrique et alternent entre cultures et prairies. Les haies présentent une grande diversité dans leurs essences. Les routes sont fréquemment bordées de haies, contribuant à cadrer les vues.

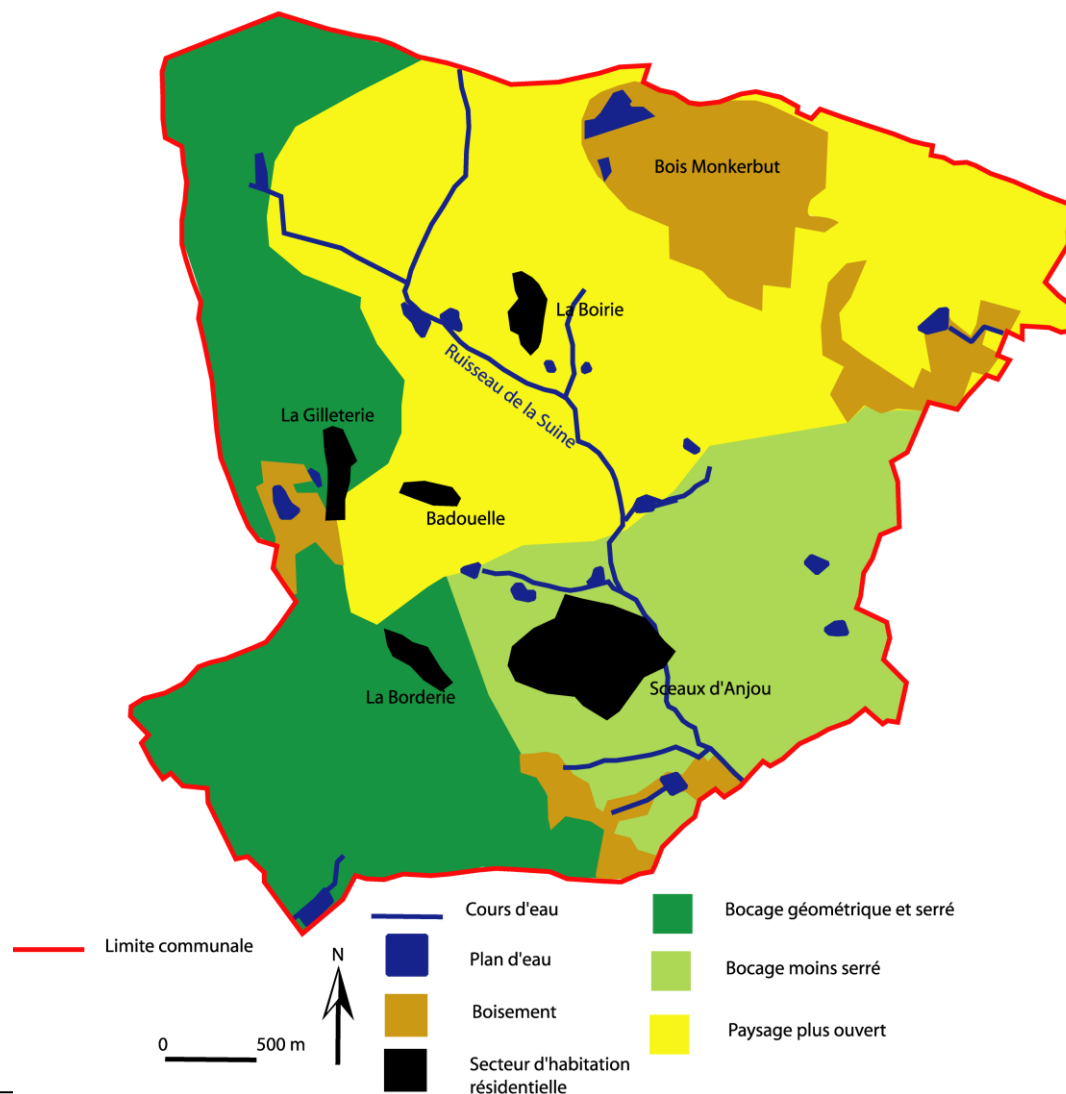


Un paysage de bocage aux haies denses découpant des parcelles de forme carrée.



Une ligne électrique dans la partie Ouest de la commune contribue à dégrader le paysage.

CARTE DES PAYSAGES



Le ruisseau de Suine, traversant la commune du Nord au Sud, forme une vallée assez large et peu profonde dans laquelle le paysage est plus ouvert.



Un paysage plus ouvert dans la vallée formée par le ruisseau de Suine.

Dans la partie Est, le bocage est moins serré et plus irrégulier, avec la présence d'élevages. Les vues y sont plus dégagées, les parcelles plus grandes.

Quelques bois parsèment la commune, notamment au Sud du bourg, à l'Ouest de Beausoleil. Le boisement le plus important est situé au Nord-Est : le Bois de Monkerbut / Ste Catherine d'environ 80 ha. Il abrite le château de Launay et son domaine.

D'autre part, de nombreux plans d'eau parsèment la commune sur l'ensemble du territoire.

Notons également la présence de nombreux chevaux, notamment dans la vallée du ruisseau de la Suine. Un hippodrome privé est situé au lieu dit « le Petit Allier », au nord de la commune. L'élevage des chevaux est issu d'une tradition ancienne dans la région du Lion d'Angers.

Enfin, le passage du pipeline Donges-Melun-Metz traverse la partie Nord de la commune sur un axe Est-Ouest : il produit une percée axiale dans le paysage.

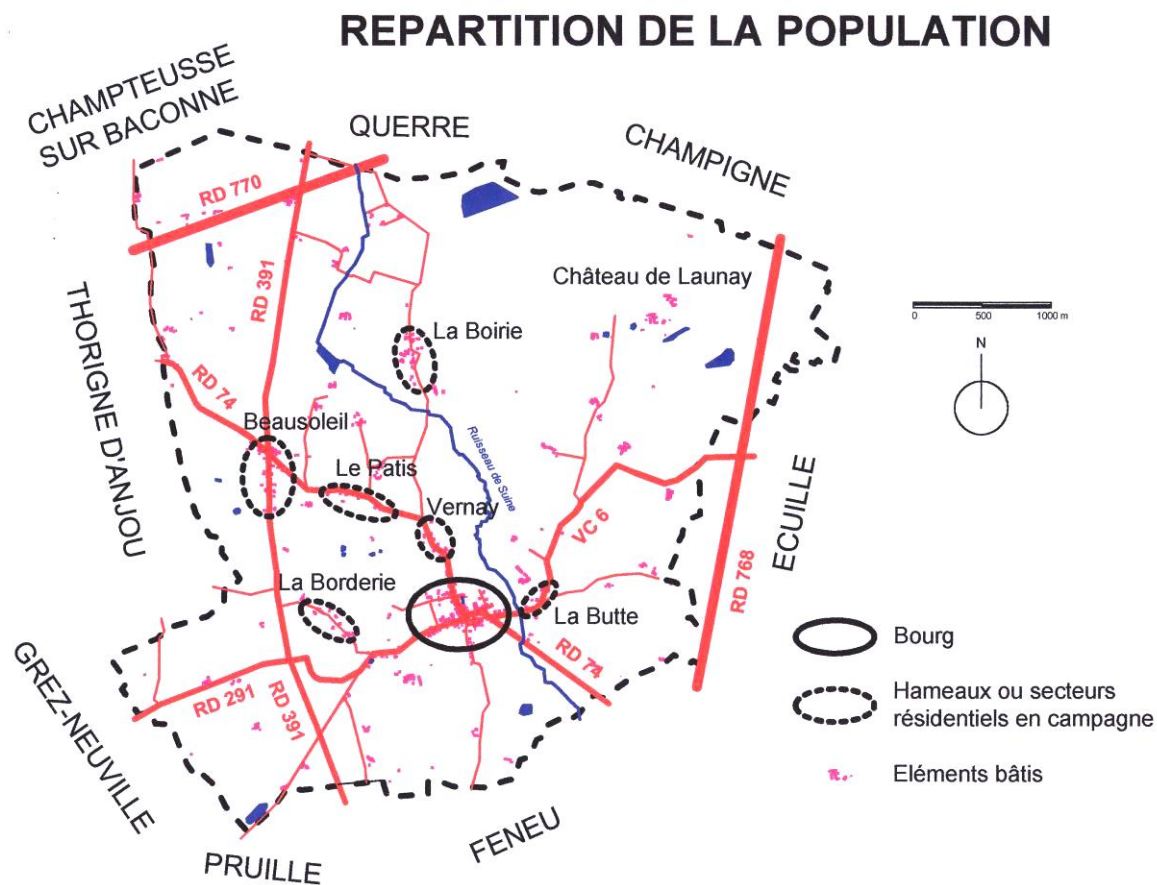
2. La forme urbaine et le bâti

Morphologie urbaine

Le bourg de Sceaux d'Anjou se situe au cœur de la commune à l'intersection de deux départementales sur un site légèrement en dévers.

On ne dénombre qu'un véritable hameau constitué autour d'un noyau ancien : la Boirie.

L'habitat en campagne est constitué d'une multiplication de secteurs résidentiels développés le long des voies communales (Beausoleil, La Borderie, Vernay,...) et d'anciennes fermes agricoles.



Le bourg

Situé au Sud de la commune, le bourg est longé à l'Est par le ruisseau « la Suine » qui forme un petit val. Il s'insère dans un paysage de bocage avec un réseau de haies très serrées dissimulant bien le bâti. Son extension s'est faite le long des voies et un maillage s'est opéré avec un réseau de toutes petites voies très étroites irriguant le bourg. Les extensions récentes se sont opérées à la fois sous forme de pavillons le long des voies et sous forme d'opérations lotissement.



La partie ancienne se compose d'un bâti de maisons de village à étage le long des départementales dans le centre et de petites maisons dans les ruelles, implantées à l'alignement le long des voies. De nombreux jardins s'intercalent dans le bâti, bordés de murs de clôture en schiste.



De nombreux jardins dans le bourg, soutenus par des murets de schiste le long des voies.



L'extension récente du bourg se caractérise par un bâti de type pavillon. Ces habitations isolées, s'étirent le long des voies communales et chemins irriguant le bourg. Il faut noter que de nombreux chemins ruraux traversent le bourg permettant ainsi d'établir des liens directs entre le village et la campagne environnante.



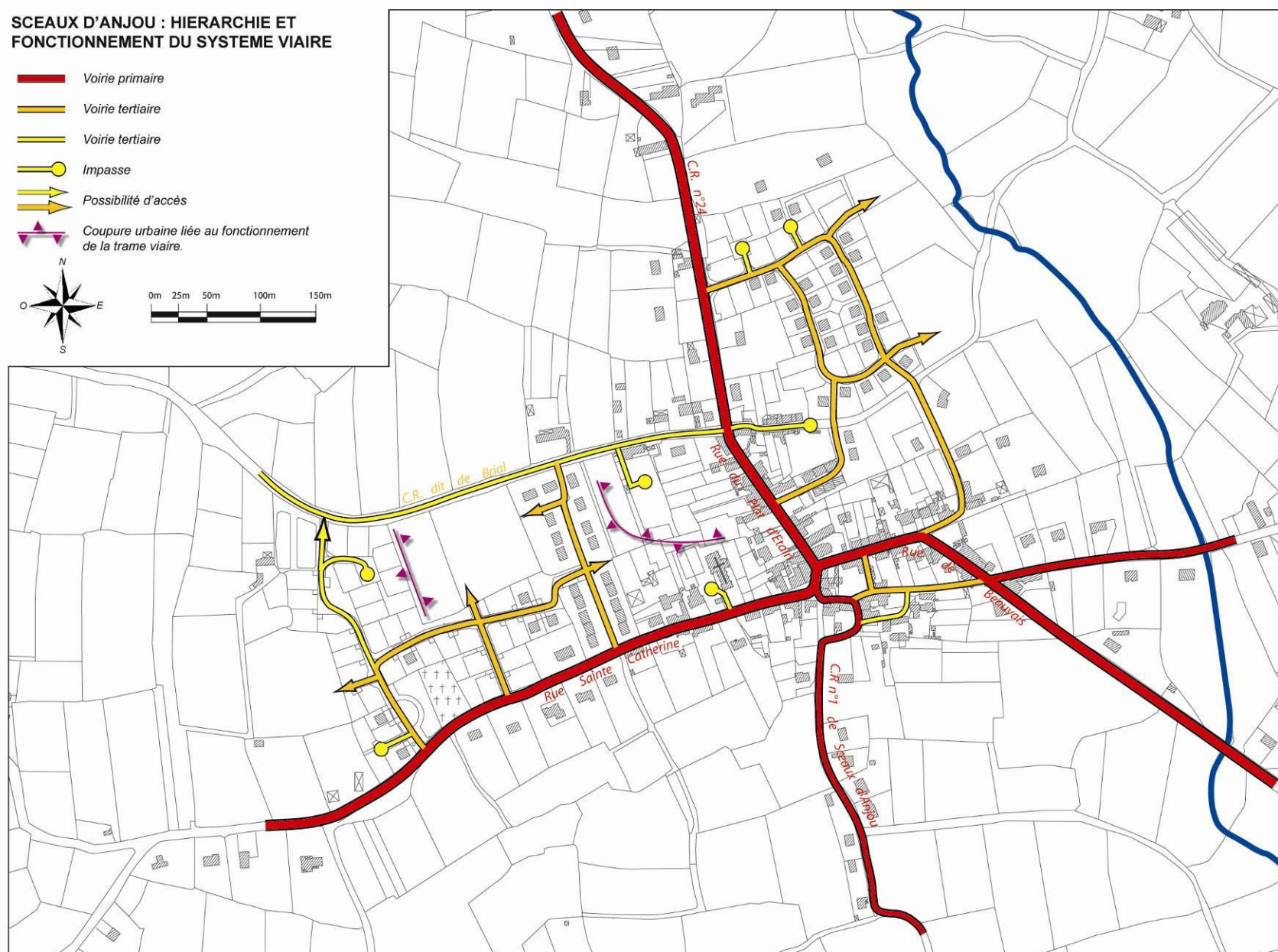
Des extensions récentes sous forme de lotissements (à gauche) ou le long des voies d'accès au bourg (à droite).



Les entrées du bourg

Elles sont globalement de qualité cependant les voies communales CR 1 et VC 6 arrivant au bourg depuis le Sud et l'Est sont bordées de pavillons sur un linéaire important et s'intègrent difficilement dans le paysage.

Ces entrées posent des problèmes de sécurité pour les piétons qui se retrouvent sur le même espace que les automobiles. L'entrée par la RD 74 Est présente un caractère rectiligne très routier : l'entrée dans le bourg est très directe sans aménagement de transition et de ralentissement.



Formes urbaines et hiérarchie des voies

Le bourg s'articule au croisement de 3 voies principales :

- la RD 74 direction Tiercé – Seiches, très rectiligne, qui constitue la voie d'accès vers l'agglomération d'Angers
- la RD 74 direction Le Lion d'Angers
- la RD 291 direction Grez Neuville.

Les opérations successives de lotissement se sont greffées sur ces voies principales, sans pour autant achever complètement les liaisons secondaires entre ces 3 axes. Les dernières opérations de lotissement commencent à constituer des bouclages de voie, mais la rue du Plat d'Étain, où sont situés commerces et écoles, et le carrefour en T avec la rue Ste Catherine restent des points de passage inévitables.

Certaines voies du bourg s'apparentent davantage à des chemins ruraux ou ruelles sur lesquelles il est difficile de s'appuyer pour constituer des liaisons périphériques : chemin de Brial, chemin de la Douve,... Ces petites voies forment au contraire des amorces vers les chemins ruraux, points de départ de boucles de randonnée à partir bourg.

Si les liaisons routières manquent de continuités au sein de l'espace urbain, les cheminements piétons irriguent correctement l'ensemble du bourg.

Certaines liaisons restent cependant assez difficiles, notamment celles axées est-ouest entre l'espace public de l'église – Mairie – Salle polyvalente et les lotissements récents.

Une croissance urbaine exponentielle

Les opérations récentes de lotissement ont marqué un étalement important du bourg.

La partie ancienne du bourg, jusque dans les années 70, couvre une superficie de 8 ha.

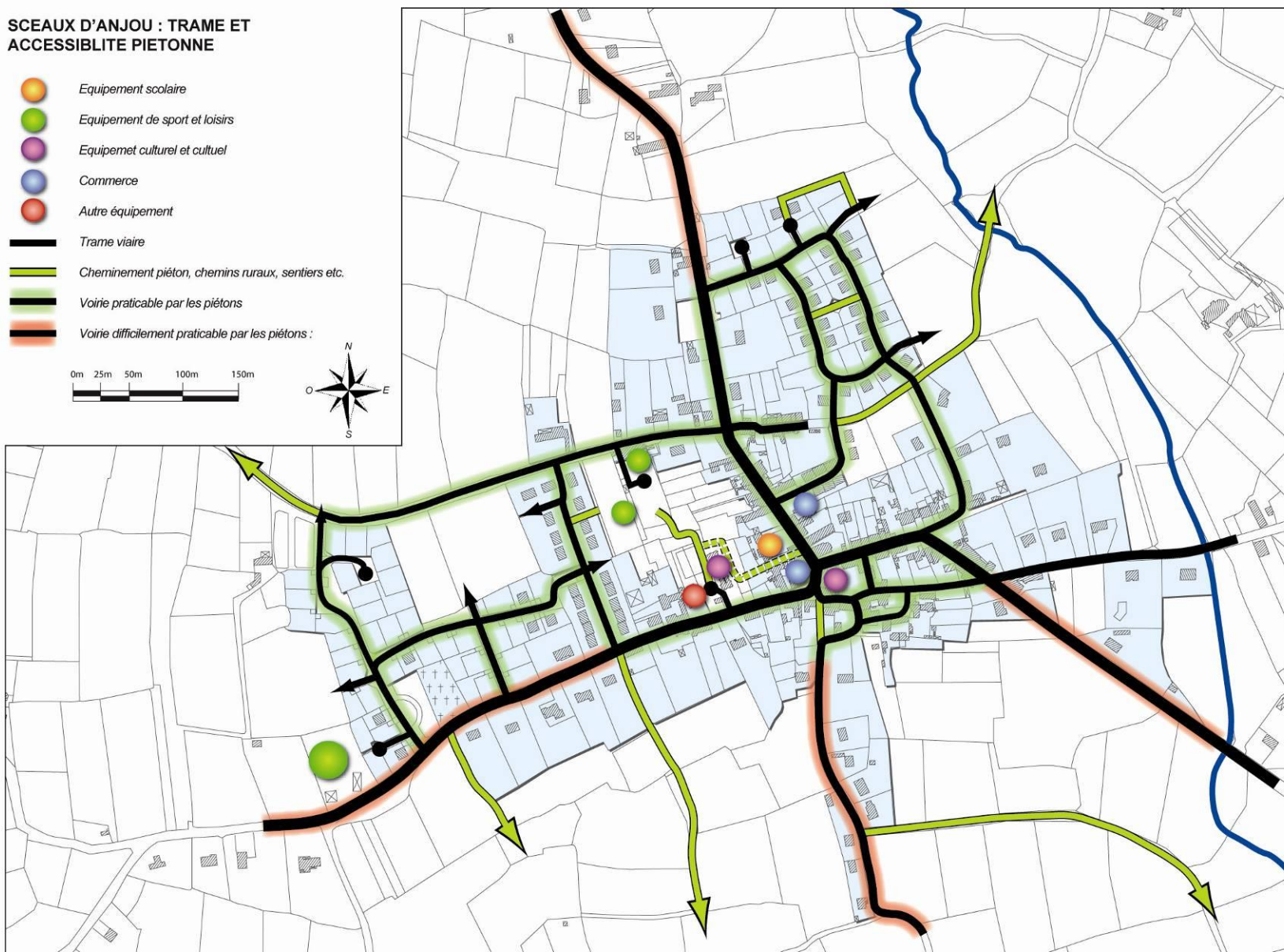
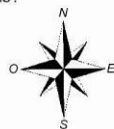
Jusqu'en 2005, les espaces urbanisés occupent 17 ha. Soit un doublement en une trentaine d'années.

Depuis la réalisation des opérations Vallon du Thay et Hameau de la Perriche (2006-2009), 7.5 ha supplémentaires ont été urbanisés. Soit un total d'environ 25 ha urbanisés aujourd'hui sur le bourg de Sceaux d'Anjou.

SCEAUX D'ANJOU : TRAME ET ACCESSIBILITE PIETONNE

-  Equipement scolaire
-  Equipement de sport et loisirs
-  Equipement culturel et culturel
-  Commerce
-  Autre équipement
-  Trame viaire
-  Cheminement piéton, chemins ruraux, sentiers etc.
-  Voirie praticable par les piétons
-  Voirie difficilement praticable par les piétons :

0m 25m 50m 100m 150m



Les hameaux

Ils sont de toute petite taille et plutôt linéaires le long des voies ; La qualification de secteurs résidentiels semble plus appropriée. De nombreuses constructions neuves sont venues s'implanter dans ces secteurs au cours des dernières années.

La Boirie

C'est un secteur très résidentiel groupé autour d'un noyau serré d'habitat ancien. Il s'étire le long de la route, et est composé de grandes maisons individuelles sur de grandes parcelles. De nombreuses propriétés y abritent des chevaux.



La Butte

C'est un hameau situé à la sortie du bourg le long de la Voie Communale n°6 composé de quelques maisons qui est aujourd'hui quasiment relié au bourg par l'étirement des habitations individuelles le long de la voie.

D'autres secteurs résidentiels de moindre importance sont situés autour du bourg, parfois dans son prolongement : le Patis et Vernay sur la RD 74, la Borderie. Les réhabilitations sont quant à elles assez fréquentes en campagne.

Beausoleil

C'est un groupe d'habitations situé au carrefour de la RD 391 et de la RD 74. Il se compose de quelques habitations anciennes auxquelles sont venus se joindre des pavillons récents sur de grandes parcelles.

La partie ouest du hameau, sur les arrières de la route départementale est actuellement occupée par des Yourtes installées autour d'un plan d'eau. Un projet de zone de loisirs est envisagé par les occupants.

Le terrain est ceinturé par des haies bocagères, des boisements et des peupleraies. L'accès se fait par un chemin de 200 m de long greffé sur la route départementale.



Espaces publics

La Place de la Couronne

C'est la place du centre bourg par sa localisation à l'intersection des voies les plus importantes. Cependant c'est avant tout un carrefour routier. Aucun aménagement ne la qualifie de place du village. Elle est bordée par un bâti de caractère, à l'alignement, assez haut qui affirme bien son contour.



La Place de la Couronne, en venant de la Mairie.

La Place de l'Eglise

C'est un vaste espace en cœur de bourg qui se prolonge jusqu'à la salle des fêtes. Elle regroupe plusieurs équipements : la Mairie, l'Ecole, la salle des fêtes, le Nautilus (cantine – accueil périscolaire – bibliothèque), les terrains de sport, et est desservie par un chemin piétonnier depuis le lotissement voisin.



L'espace de loisirs derrière la Mairie et le Nautilus constitue un lieu de détente à l'écart des axes routiers.

Il relie les différents équipements : école, salle des fêtes, église, mairie, ainsi que le lotissement de Ste Catherine. On y trouve également des terrains de sport.

La place de la supérette

C'est plutôt un parking, mais dont l'aménagement compte tenu de sa localisation dans le village et de son imbrication dans le bâti devrait être envisagé comme pour celui d'une place en intégrant la Rue du Plat d'Etain dans la réflexion.

Les rues

Elles sont très étroites dans le bourg, leur débouché est souvent difficile par manque de visibilité. Cependant leur caractère est très pittoresque et valorisant pour le bourg.

Le Bâti

Le bâti ancien :

Les façades sont généralement en enduit ou tout en tuffeau. Les ouvertures sont plus hautes que larges délimitées par des encadrements en pierres. Les façades sont ornées par des éléments de modénature en tuffeau (corniche, soubassement, bandeaux horizontaux). Les toitures sont généralement en ardoises.

Le bâti récent :

Les façades sont en enduit de teinte claire. Les toitures sont en ardoises.

Patrimoine bâti

Trois éléments de patrimoine classés ou inscrits sont situés en bordure de la commune mais leur rayon de servitude déborde sur Sceaux d'Anjou :

- Le château de Montriou (Feneu) et sa chapelle, classés. La partie ancienne date du 15^e (château et chapelle), un agrandissement important a été effectué au XIX^e
- Le Manoir de la Hamonnière (Champigné), classé
- Le Manoir de la Maldemeure (Champigné), inscrit.

A noter : un certain nombre d'éléments de patrimoine de la commune a peu à peu disparu au cours du XX^e siècle : maisons de caractère, chapelles et calvaires.

D'autre part, un recensement du patrimoine bâti est en cours sur la Communauté de communes de la Région du Lion d'Angers, prochainement disponible.

Edifices remarquables ou représentatifs :

- L'Eglise dont l'architecture est assez caractéristique de ce secteur du Maine et Loire. Volumétrie très étroite et très élancée
- L'ancien grenier à sel, situé rue du Plat d'Etain
- L'ancien prieuré (12è)
- L'ancien presbytère (Mairie)
- Le château de Launay, construit en 1850 en lieu et place d'un manoir d'âge indéterminé
- Le manoir de la Presselière
- Ferme de la Janvrie
- Ferme de la Métairie
- Une maison de maître à la Saillière
- Ferme de la Ratellerie
- Maisons dans le bourg :
 - o 4 place de la couronne
 - o 2 Vieille Rue
 - o 8 Vieille Rue
 - o 4 rue du Prieuré
 - o 2 rue du Prieuré

Edifices d'intérêt patrimonial :

- Ferme de la Boirie
- Ferme de Beausoleil
- Ferme du Brûlé
- Ferme de la Caradouaire
- Ferme de Chanteloup
- Ferme de la Massottière
- Ferme des Orillardières
- Ferme du Pineau
- Ferme de la Pinsardière
- Ferme de la Prépancière
- Ecole rue du Plat d'Etain
- Jeu de Boules rue du Plat d'Etain
- Maisons dans le bourg :
 - o 9 rue de Beauvais
 - o 4 rue du Plat d'Etain
 - o 6 rue du Plat d'Etain
 - o 13 rue du Plat d'Etain
 - o 2 Place de la Couronne
 - o Vieille Rue
 - o 1 rue du Prieuré

Source : Service départemental de l'inventaire du patrimoine.

Quelques croix ponctuent les carrefours routiers : les Orillardières, la Massotiène, la Croix des Prés.

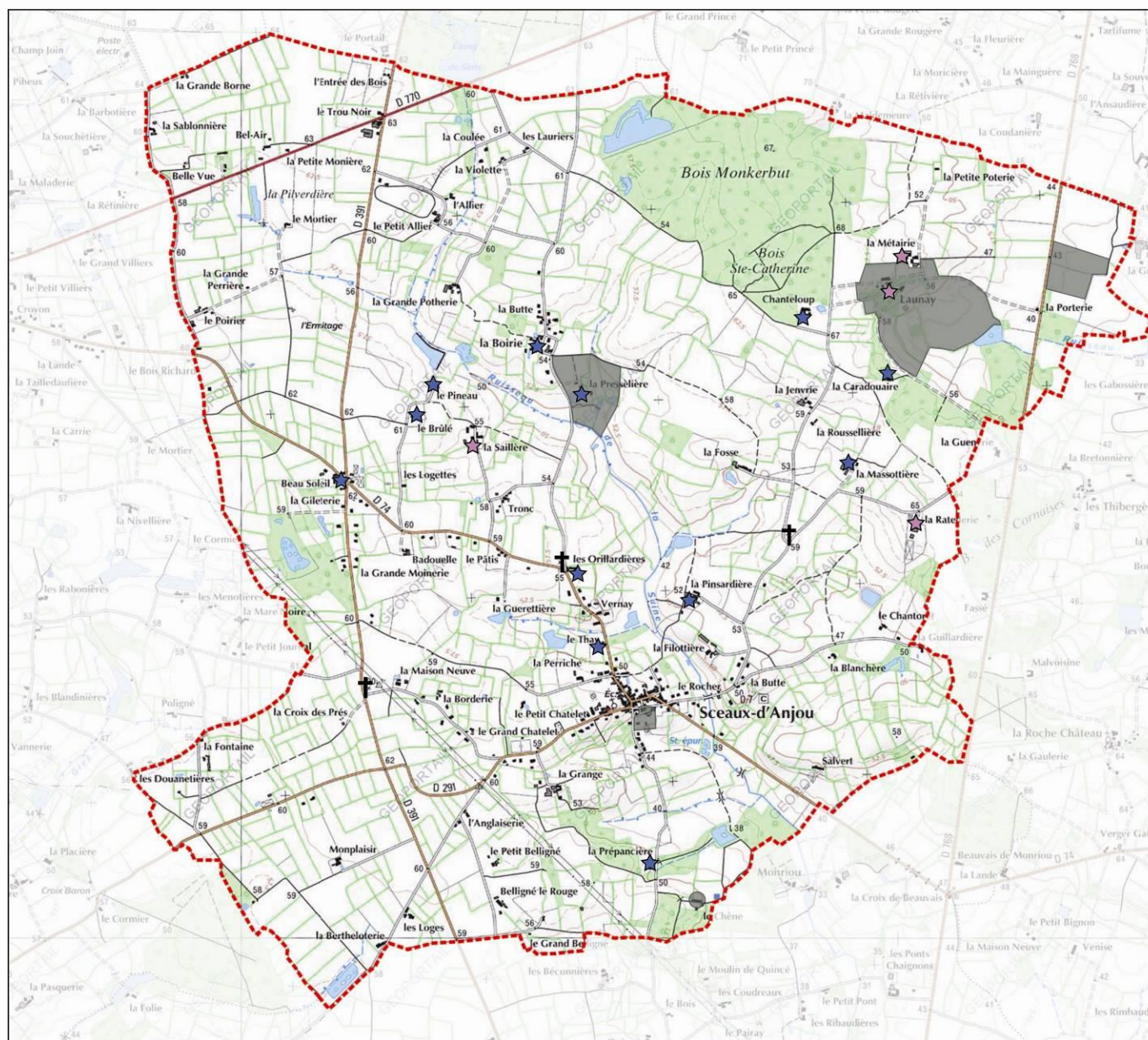
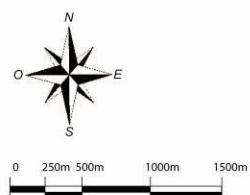
Entités archéologiques

5 entités archéologiques sont recensées sur le territoire :

- Le Chêne : Menhir
- La Chênaie : foyer et polissoir fixe
- Eglise St Martin : cimetière et église
- Château de Launay : château non fortifié
- La Presselière : château non fortifié

**SCEAUX D'ANJOU: ARCHEOLOGIE
ET PATRIMOINE**

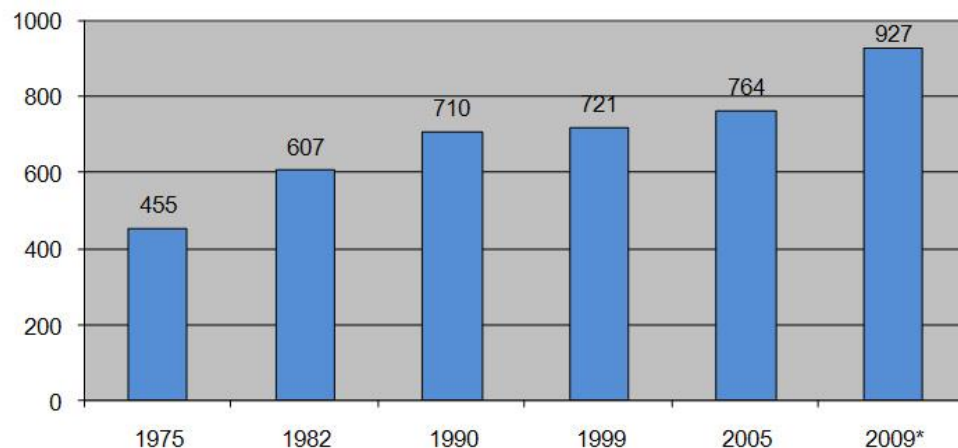
-  Limites communales
-  Entité archéologique
-  Édifice remarquable ou représentatif
-  Édifice d'intérêt patrimonial
-  Croix de chemin



MILIEUX HUMAINS

A. DEMOGRAPHIE

1. Une croissance forte mais irrégulière



Source : INSEE.

* estimation

En 2009, la population peut être estimée à 927 habitants, en se basant sur le nombre de permis de construire délivrés jusqu'en 2008, et en retenant une hypothèse de poursuite de la décohabitation (2,8 personnes par ménage en 2009).

Un dénombrement réalisé par la commune estime la population totale à 885 habitants, dont 367 sur le bourg.

Les hameaux accueillent une grande partie de la population : La Boirie (151 habitants), Beausoleil (70), La Borderie (53), La Butte (38).

Après une période marquée par l'exode rural, la commune connaît une dynamique démographique importante, grâce à la proximité de l'agglomération angevine. Le phénomène de périurbanisation se traduit par une arrivée importante de citadins souhaitant s'installer à la campagne, dans un cadre de vie agréable.

Entre 1975 et 1982, la population augmente sur la commune de +33%.

La population continue d'augmenter par la suite (+17% entre 1982 et 1990) avant de se stabiliser dans les années 90.

Dans les années 2000, une nouvelle progression importante est enregistrée, notamment par la réalisation des lotissements des Vallons du Thay (45 lots) et de la Perriche (45 lots).

Après la forte progression des années 70, la commune a connu un contrecoup démographique dans les années 90 : ralentissement de la construction et départ des jeunes. Cependant, le solde naturel est constamment resté positif, témoignant d'une réelle dynamique démographique endogène.

Taux annuel de variation de la population	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2005	2005-2009
solde naturel	0,22%	1,23%	0,53%	0,65%	1,47%
solde migratoire	3,96%	0,75%	-0,36%	0,32%	3,53 %
variation de population	4,18%	1,98%	0,17%	0,97%	5,00%

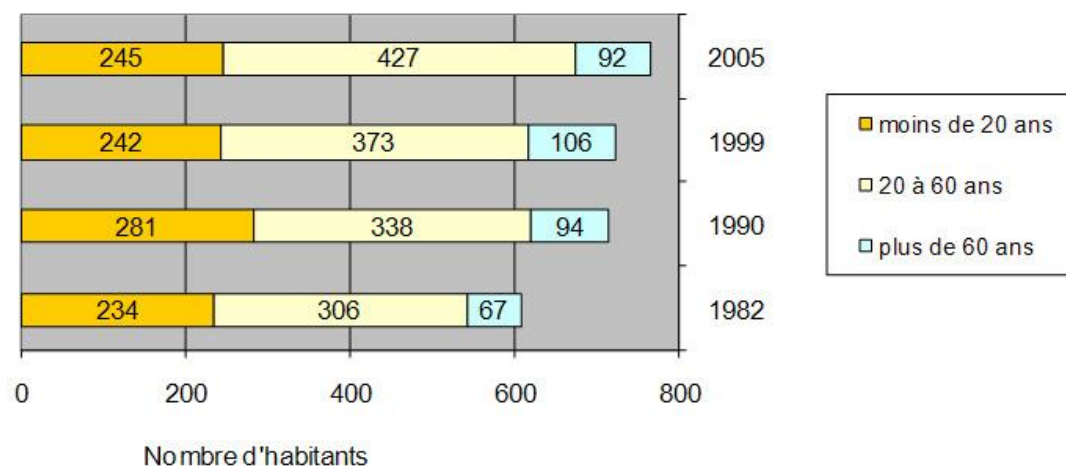
Sources : INSEE, données communales.

2. Un rajeunissement de la population généré par des arrivées de nouvelles familles

Il s'opère actuellement un rajeunissement important de la population de Sceaux d'Anjou, généré par un apport extérieur de population.

La population de Sceaux d'Anjou est jeune : les moins de 20 ans représentent un tiers de la population. Leur part a cependant fortement baissé entre 1990 et 1999 (40% de la population en 1990) : illustrant le départ des enfants des familles qui se sont installées sur la commune au cours des années 70. Les plus de 60 ans sont peu représentés, leur part est en baisse ces dernières années (14,7% en 1999, 12% en 2005).

Evolution de la structure par âge de la population



La tendance la plus nette sur les années 2000 est l'augmentation de la part des 20-39 ans, justifiée par l'arrivée en nombre important de nouvelles familles dans les opérations de lotissement du bourg.
En parallèle, la tranche d'âge 60 ans et + voit sa part diminuer.

Cette tendance illustre un rajeunissement de la population. Elle est cependant à mettre en parallèle avec l'histoire démographique récente de la commune où les arrivées massives des années 70 ont donné lieu au départ des enfants 15 à 20 ans plus tard.

Plusieurs phénomènes resteront à surveiller pour garantir la continuité et l'équilibre de l'évolution démographique de la commune :

- L'arrivée à l'âge de la retraite des populations qui se sont installées dans les années 70 et l'adéquation entre les besoins de ces populations et le parc de logement
- L'anticipation de l'arrivée à l'âge adulte des enfants des familles qui s'installent actuellement sur la commune
- De manière générale, la correspondance entre les types de besoins actuels et futurs en logements et l'évolution du parc de logement

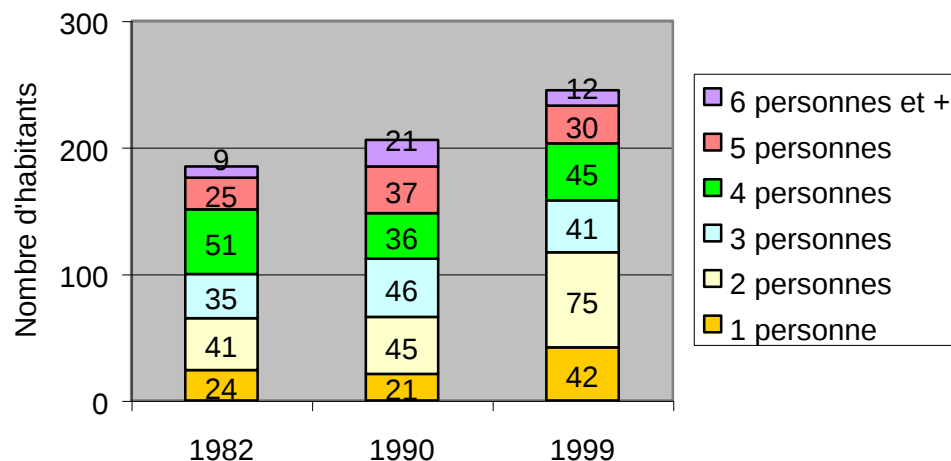
3. Des familles de grande taille

De manière générale, le nombre de personnes par ménage est en baisse, correspondant à différents phénomènes : familles avec moins d'enfants, décohabitation (départ des enfants, divorces, etc...), maintien à domicile des personnes âgées et allongement de la durée de la vie. La taille moyenne des ménages reste particulièrement élevé à Sceaux d'Anjou au regard des moyennes cantonales et départementales.

Nombre de personnes par ménage	1982	1990	1999	2005
Sceaux d'Anjou	3,28	3,46	2,94	2,87
Canton	3,12	2,95	2,68	-
Département	2,92	2,71	2,47	-

Source : INSEE.

Composition des ménages



Les familles arrivées entre 1975 et 1982 semblent s'être agrandies sur la période suivante (1982-1990) : en 1990, les familles nombreuses sont beaucoup plus fréquentes (18% des familles en 1982, 28% en 1990).

La taille moyenne des ménages, fait rarissime, augmente entre 1982 et 1990.

Néanmoins, entre 1990 et 1999, les premiers enfants des familles arrivées en nombre à la fin des années 70 semblent commencer à quitter le foyer familial : les familles nombreuses ne représentent plus que 17% des foyers en 1999 et les ménages de deux personnes passent de 22% des familles en 1990 à 31% en 1999.

Entre 1999 et 2005, les statistiques disponibles montrent une baisse du nombre de ménages composés de personnes seules (42 en 1999, 35 en 2005).

Le phénomène général de vieillissement de la population est assez peu perceptible sur le territoire.

4. Une population active travaillant de plus en plus à l'extérieur

On recense 394 actifs sur la commune en 2005, dont 368 occupés. La part des actifs dans la population est en forte hausse. Les personnes qui s'installent sur la commune sont en âge de travailler et la plupart ont un emploi.

Une part de plus en plus importante des actifs travaillent à l'extérieur de la commune, notamment sur le pôle d'emplois de l'agglomération d'Angers. Cette part représentait 58% des actifs occupés en 1982, 65% en 1990 et 84% en 1999.

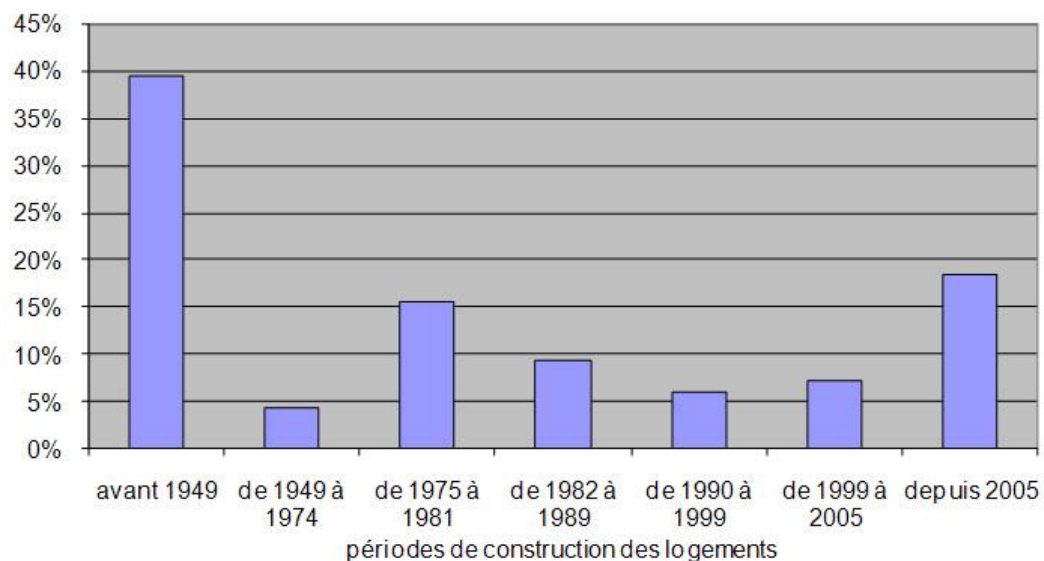
La commune ne représente pas un pôle d'emploi important : il n'existe pas de zones d'activité, ni de commerces importants.

La population de Sceaux, pour sa grande majorité, réside sur la commune et travaille sur les pôles voisins (Angers, Le Lion d'Angers,...).

B. HABITAT

1. Un parc de logements en fort développement depuis 2005

Age du parc de logement



Source : INSEE, données communales.

Logements construits	nombre	nombre / an
avant 1949	139	/
de 1949 à 1974	15	0,6
de 1975 à 1981	55	9,17
de 1982 à 1989	33	4,13
de 1990 à 1999	21	2,33
de 1999 à 2005	25	2,78
Depuis 2005	65	16,25

Source : INSEE, données communales.

La commune de Sceaux d'Anjou rassemble 288 logements en 2005. Depuis 65 habitations neuves ont été édifiées, portant ce chiffre à 353 en 2009. La part des logements récents est désormais prépondérante.

Le rythme de construction a été très important entre 1975 et 1982 (9,17 par an en moyenne) avant de se ralentir : 2,33 constructions neuves par an en moyenne entre 1990 et 1999. Dans les années 90, ce sont essentiellement des réhabilitations qui ont été effectuées. Depuis 2005, le rythme s'est considérablement accéléré avec deux opérations de lotissement quasi simultanées de 45 lots chacune.

De plus, 15 nouvelles habitations ont été construites dans les hameaux.

2. Des maisons individuelles, une vacance faible et peu de résidences secondaires

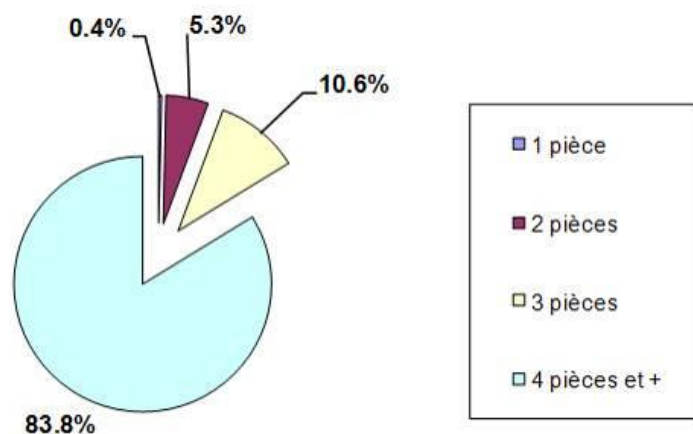
La quasi totalité des résidences principales (266 en 2005) sont des maisons individuelles. 80% des occupants sont propriétaires de leur logement, 18% en sont locataires. La part des propriétaires s'est accrue ces dernières années, la production étant largement orientée vers l'accession libre sur des lots libres de constructeur.

Les résidences secondaires (ou logements occasionnels) sont peu nombreuses : 3,8% des logements en 2005.

La vacance est très faible : 3,8% en 2005 avec seulement 11 logements vacants.

3. Des logements de grande taille

Composition des résidences principales



Source : INSEE.

En 2005, plus de 80% des logements comportent au moins 4 pièces.

Les T3, produit attractif pour les jeunes couples et jeunes familles avec un seul enfant, représentent 10% du parc. Ce type de logement est en recul.

Les logements de 1 et 2 pièces sont quant à eux très peu nombreux.

4. Logements sociaux

On recense 20 logements sociaux sur la commune tous gérés par Habitat 49.

5 logements (T3 et T4) ont été livrés en 2008.

Une habitation appartenant à la commune pourrait par ailleurs être transformée en 2 petits logements en 2009.

Les logements sociaux représentent aujourd'hui 6% de l'ensemble des résidences principales, alors que la pression sur ce parc est assez forte (14 demandes de T3 et T4 en attente).

5. Réhabilitation

Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (O.P.A.H.) a été réalisée sur le territoire du Pays Segréen. Cette opération vise à subventionner les travaux sur le parc de logements anciens : amélioration du confort, économies d'énergies...

De nombreuses réhabilitations ont été effectuées sur la commune, notamment dans les années 90 : une grande partie du parc ancien a ainsi été remis en état, notamment sur le bourg.

6. Schéma Départemental d'accueil des Gens du voyage

Le schéma départemental ne fixe pas d'obligation de réalisation de nouvelle aire d'accueil sur le territoire de la Communauté de communes de la Région du Lion d'Angers. Une aire existe actuellement au Lion d'Angers.

En revanche, il est recommandé de désigner un terrain pour les haltes de courte durée, desservi par l'eau et l'électricité. Cet équipement peut être utilisé par d'autres personnes pour un stationnement temporaire.

7. Plan départemental de l'Habitat

Le département du Maine et Loire a élaboré un Plan Départemental de l'Habitat en 2007. Ce plan, appuyé sur un diagnostic territorialisé, poursuit 4 objectifs principaux :

- Encourager la production de nouveaux logements en adéquation avec la problématique locale
- Inciter à la requalification du parc immobilier existant
- Encourager les initiatives prenant en compte les problématiques du développement durable
- Accompagner les personnes défavorisées et les jeunes.

Objectifs définis par le PDH concernant le territoire de Sceaux d'Anjou (couronne périurbaine d'Angers - secteur 8) :

- ➡ Objectif d'organiser et de développer l'accèsion à la propriété
- ➡ Objectif de renouvellement du parc locatif social :
 - Objectif de 17% de logements sociaux dans la production nouvelle :
 - 20% pour les opérations de 5 à 10 logements
 - 15% pour les opérations de + de 10 logements

C. ACTIVITES ECONOMIQUES

1. Entreprises, commerces et artisans

La commune compte quelques artisans sur son territoire.

Artisans :

- 1 maçon
- 1 plombier
- 1 menuisier
- 1 fromager
- 3 transporteurs routier

Commerçants :

- 1 supérette : épicerie, tabac, presse (agrandie en 2008)

La zone d'activité de la Sablonnière au Lion d'Angers couvre une superficie de 9 ha, dont 7 ha disponibles.

2. Tourisme

La commune ne dispose pas d'infrastructure touristique. Néanmoins, un chemin de randonnée permet de découvrir le patrimoine naturel de la commune. Ce chemin est long de 15,5 km avec des variantes de 12 km et 9 km.

La commune adhère à l'Office de Tourisme du Lion d'Angers.

3. Agriculture

Même si l'activité agricole marque le paysage de Sceaux d'Anjou, elle n'occupe néanmoins que 11% des actifs. Ce chiffre est cependant supérieur à la moyenne départementale (8%) et nationale (6%).

- Moins d'exploitations

La commune de Sceaux d'Anjou n'échappe pas à la tendance nationale. Entre 1979 et 2009, la commune a perdu beaucoup d'exploitations professionnelles (28 en 1979, 9 en 2009). La commune a recensé en 2009, 8 exploitations professionnelles, 2 horticulteurs et 1 éleveur de chevaux.

Cette baisse du nombre des exploitations a été partiellement compensée par l'augmentation de leur superficie. Entre 1979 et 2000, celle-ci est passée de 32 hectares à 67 hectares en moyenne (+109 %).

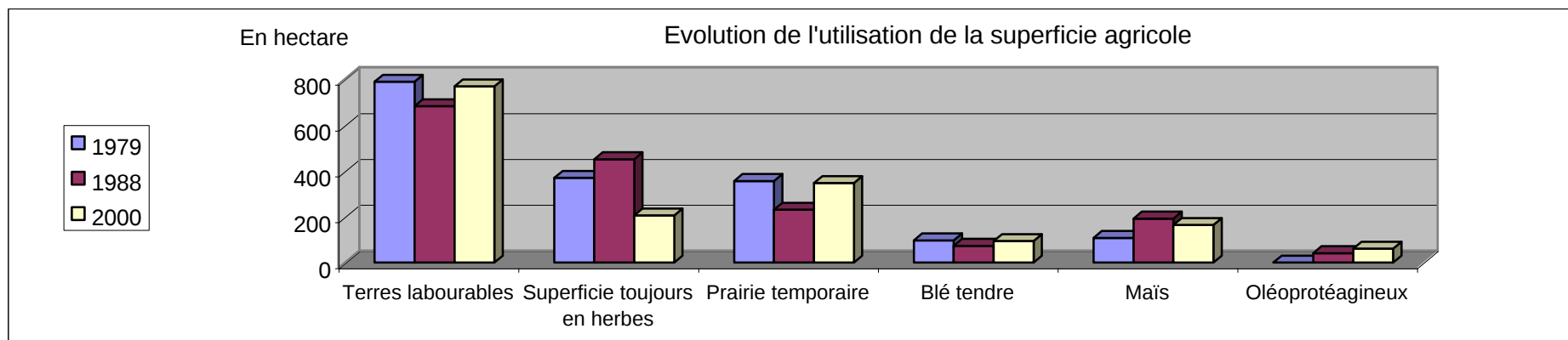
Si on tient compte uniquement des exploitations professionnelles, la superficie moyenne exploitée est de 113 ha en 2009.

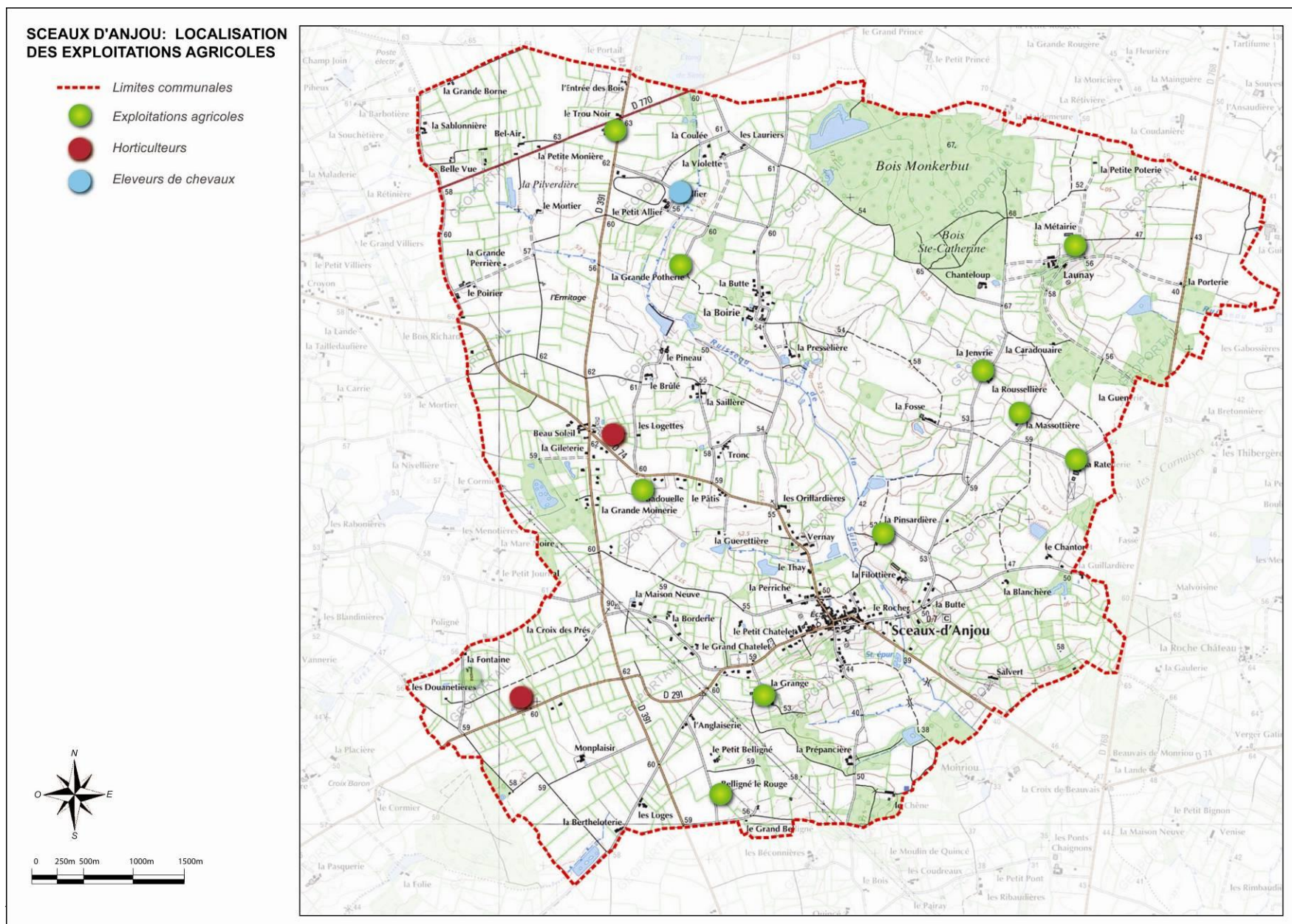
La plupart des exploitants ont plus de 50 ans : les structures des exploitations permettent cependant d'envisager la plupart du temps une transmission de l'activité à un repreneur. Une nouvelle génération d'exploitants devrait donc s'installer dans les 10 prochaines années.

- une production agricole sans grand bouleversement dans ses productions

La production agricole a peu changé en 21 ans sur la commune de Sceaux d'Anjou. La production bovine reste la principale.

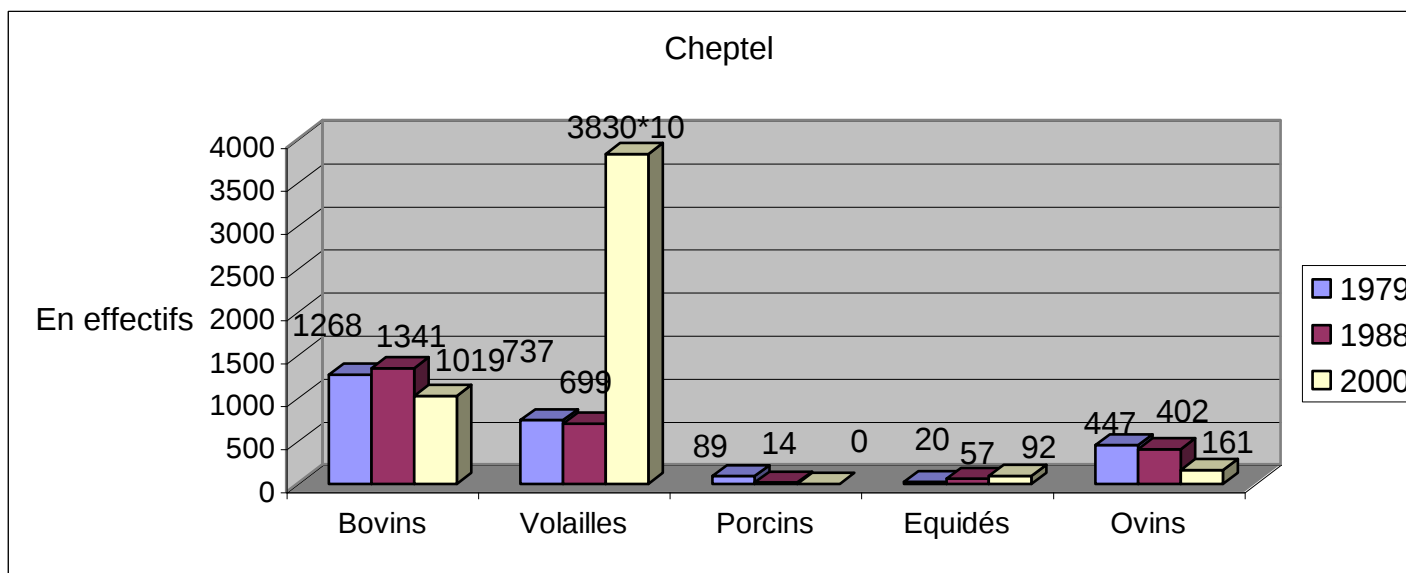
La destination des terres reste analogue. Seules les superficies consacrées au blé tendre, maïs et oléoprotéagineux ont augmenté en 21 ans. Cette légère augmentation s'est faite au détriment des surfaces toujours en herbes.





Exploitation	Age du chef d'exploitation	Type d'activité	Surfaces cultivées	Surfaces drainées	Poursuite de l'activité
EARL La Grange	55 ans et 55 ans	Vaches laitières et allaitantes Elevage avicole (canard) Culture céréalière	174 ha	9,5 ha	Oui avec un repreneur
EARL La Massotière - La Janvrie	51 et 46 ans	Vaches laitières, allaitantes et taurillons Culture céréalière	123 ha	30 ha	Oui avec un repreneur
La Ratellerie	54 ans	Taurillons Culture céréalière	129 ha	94 ha	?
La Pinsardière	57 ans	Vaches laitières et allaitantes Culture céréalière	164 ha	8 ha	Oui avec un repreneur
Les 4 routes	54 et 27 ans	Vaches laitières, allaitantes et taurillons Culture céréalière	131 ha	50 ha	Oui avec un repreneur
Badouelle	50 ans	Culture céréalière	42 ha	-	Oui avec un repreneur
La Métairie de Launay	52 ans	Vaches allaitantes Culture céréalière	84 ha	24 ha	?
La Grande Potherie	38 ans	Vaches allaitantes – certifié bio	58 ha	-	Oui
Belligné le Rouge	-	Vaches allaitantes Moutons <u>Double actif</u>	-	-	?
L'Allier	-	Eleveur de chevaux	-	-	?
La Fontaine	45 ans	Vaches allaitantes Moutons céréales <u>Double actif</u>	4 ha	-	?
Petit Cabaret	-	Horticulture	-	-	?
Route de Grez Neuville	-	Horticulture	-	-	?

La production animale a également peu changé durant ces deux décennies. La production de bovins est toujours au centre de l'agriculture, même si elle connaît un certain fléchissement depuis 1979 (-20%).
L'élevage avicole, après s'être beaucoup développé, ne concerne en 2009 plus qu'une seule exploitation.



L'élevage d'équidés est également présent : un éleveur est installé à l'Allier.
A contrario, la production de porcins a disparu sur le territoire communal et la production ovine a chuté de 64 % depuis 1979.

D. EQUIPEMENTS PUBLICS, SERVICES ET ASSOCIATIONS

1. Equipements et Services publics

La commune dispose de :

- mairie
- 2 écoles primaires
 - . publique, de la maternelle au primaire, avec 5 classes.
 - . privée, de la maternelle au primaire, avec deux classes.

Les effectifs scolaires sont en forte hausse. Pour l'école publique, une des 4 classes est réhabilitée et une 5^e va être créée par réhabilitation de locaux existants.

Années scolaire	Ecole publique	Ecole privée	Total
2004-2005	65	32	97
2005-2006	76	36	112
2006-2007	74	38	112
2007-2008	82	38	120
2008-2009	93	38	131
2009-2010*	110	40	150

*estimation

- Le Nautilus : cantine, garderie, bibliothèque. Un projet d'extension est à l'étude.
- 1 salle des fêtes
- 1 terrain de foot avec vestiaires
- 2 terrains de tennis
- 2 terrains de basket

2. Transports publics

Deux lignes de transport public du Conseil Général desservent plus ou moins directement la commune de Sceaux d'Anjou.

- La ligne Soulaire – Angers dessert le bourg de Sceaux d'Anjou en période scolaire uniquement :
Vers Angers : 1 bus le matin, temps de trajet 40 minutes
Retours : 1 bus le midi, 1 bus le soir
- La ligne Sablé – Angers dessert le lieu dit La Croix Beauvais sur la RD 758, à environ 1,5 Km à l'ouest du bourg de Sceaux d'Anjou :
Vers Angers : 3 bus le matin, 1 bus le midi, 1 bus le soir, temps de trajet 40 minutes
Retours : 1 bus le matin, 1 bus le midi, 4 bus le soir

Un transport à la demande est organisé par la communauté de communes pour les personnes âgées vers le marché du Lion d'Angers.

Le transport scolaire est assuré par Conseil Général vers le collège du Lion d'Angers et les lycées d'Angers et de Segré.

3. Associations

Les associations sont nombreuses sur la commune (20)

- | | |
|--|---------------------------|
| - Porte parole des agriculteurs | - O.G.E.C |
| - Amicale des Pompiers | - A.D.M.R. |
| - Anjou Baconne Football | - Association Gymnastique |
| - Bibliothèque | - Familles rurales |
| - Club de tennis | - Coopérative Scolaire |
| - Association Chasse « le Petit Saint Hubert » | - Sceaux en Scènes |
| - Société de Boules «Amis de la Treille » | - Club des Anciens |
| - A.P.A.E. | - Les petits Nemos |
| - Cantine communale | - Réaction |
| - Les Anciens combattants | - Au fil du livre |
| - A.P.E.L. | |

E. INFRASTRUCTURES

1. Trame viaire

La commune est bordée par trois départementales importantes :

- La RD 770 au Nord (Le Lion d'Angers – Châteauneuf sur Sarthe).
Un projet de renforcement de cet axe est envisagé par le Conseil Général.
- La RD 768 à l'Est (Sablé – Angers),
- La RD 391, de moindre importance par rapport aux deux premières, à l'Ouest (Querré – Feneu).

La RD 74 (Thorigné d'Anjou – Tiercé) traverse la commune selon une diagonale Nord-Ouest/Sud-Est. Elle croise la RD 291 (Grez Neuville – RD 768) qui traverse la commune en diagonale également selon un axe Sud-Ouest/Nord-Est au centre du village.

Quant aux voies secondaires, elles sont rayonnantes vers le bourg.

2. Assainissement eaux usées

Le service de l'assainissement est délégué à la SAUR.

La commune dispose d'un réseau d'assainissement de type séparatif gravitaire, d'une longueur totale de 2278 m. Un poste de relèvement a été ajouté au réseau en 2007 pour raccorder l'opération Vallon du Thay.

La commune s'est dotée en 2007 d'un nouvel ouvrage d'assainissement collectif. Les lagunes ont été remplacées par une station d'épuration de type filtres plantés de roseaux pour une capacité nominale de 450 équivalents-habitants.

L'ouvrage est évolutif. Deux bassins d'épuration supplémentaires peuvent s'ajouter aux deux existants sur le site pour un doublement de capacité épuratoire.

173 usagers sont raccordés à la station en 2009. Soit environ 480 habitants. Les lagunes arrivent aujourd'hui à saturation : on estime le nombre de branchements à 227 le nombre de branchements en juillet 2011.

Le zonage d'assainissement a été réalisé en 2005. Il n'inclut pas l'ensemble des zones à urbaniser au secteur d'assainissement collectif.

3. Assainissement eaux pluviales

Les eaux pluviales sont collectées par un réseau enterré connecté à un réseau de fossé dont l'exutoire final est la Suisne.

Les dernières opérations d'aménagement (lotissements de La Perriche et du Vallon du Thay) ont intégré chacune un bassin de rétention des eaux pluviales destiné à tamponner les eaux issues de ces zones urbanisées avant rejet au milieu naturel.

4. Gestion des déchets

La collecte des déchets est gérée par le SISTO. Elle est organisée une fois par semaine, au porte à porte. Un tri sélectif se fait également au porte à porte, pour le papier, verre, plastiques et boîtes de conserve.

Les ordures ménagères sont transportées au centre d'enfouissement de Champteussé/Baconne

Le papier, le verre, les emballages ménagers sont acheminés au centre de tri de Segré appartenant à SITA OUEST. Ils sont ensuite livrés aux entreprises spécialisées dans le recyclage.

Le SISTO dispose de 3 déchetteries sur son territoire (Sainte Gemmes d'Andigné, Le Lion d'Angers et Chazé sur Argos) pour la collecte des déchets volumineux et des déchets dangereux. La plus proche de Sceaux est celle du Lion d'Angers.

5. Eau potable

La distribution de l'eau potable est gérée par le syndicat d'eau de Tiercé qui regroupe 7 communes. La gestion du service est confiée à la SAUR, sous contrat jusqu'en 2009.

Les captages se situent sur la commune de Tiercé et de Briollay, l'eau est pompée dans la Sarthe et dans le Loir.

On dénombre 337 usagers sur la commune de Sceaux d'Anjou en 2007. La consommation moyenne d'eau par usager de type particulier est de 73 m³ d'eau par an en 2007.

Soit une moyenne de 200 litres d'eau par jour par foyer.

La qualité physico chimique et bactériologique de l'eau distribuée est conforme en tous points aux normes en vigueur.

BILAN DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé en 2005.

Le PADD, la pièce du Plan Local d'Urbanisme qui expose le projet de développement de la commune, définissait différents objectifs.

Développement démographique : des projections dépassées

Le PADD indiquait une projection d'environ 936 habitants à l'horizon 2015, soit 93 logements à construire au maximum pour atteindre ce chiffre en 2015.

65 logements ont été construits depuis l'élaboration du PLU. La population atteint environ 900 habitants, tout proche des objectifs définis pour 2015, soit 6 ans avant cette échéance.

Le phénomène de décohabitation a été moins prononcé que les projections établies (2,6 pour 2015 dans le PADD ; il est encore de 2,8 en 2009). La forte production de logements en accession libre, destinées plutôt à des familles, a contribué à maintenir un nombre moyen de personnes par ménage assez élevé.

Ce qui explique que le chiffre de 900 habitants soit déjà atteint avec « seulement » 65 logements supplémentaires.

Réservation de terrains pour l'urbanisation future : une consommation très rapide

La surface nécessaire pour l'accueil des nouvelles constructions correspond à 9,3 ha. Pour bénéficier d'une marge de sécurité en cas de difficulté d'acquisition des terrains ou de spéculation foncière, 18,6 ha de surface à urbaniser ont été réservés pour couvrir les besoins jusqu'en 2015.

La quasi-totalité des terrains réservés en AU1 (ouverture immédiate à l'urbanisation) ont été consommés très rapidement par deux opérations de lotissement totalisant 90 lots sur 7,5 ha. Ces opérations sont en cours. La moitié des terrains sont aujourd'hui commercialisés.

Seul 1,2 ha reste encore disponible en zone AU1. Les zones AU2 n'ont pas été ouvertes à l'urbanisation. Elles couvrent une superficie totale de 9,3 ha. Soit un potentiel d'environ 110 logements (à 12 log. / ha comme sur les deux dernières opérations) à 140 logements (à 15 log. / ha)

Le phasage d'ouverture des zones à urbaniser (AU1 en premier, AU2 ensuite) n'a pas réellement eu d'effet de « lissage » de la croissance puisque deux opérations d'envergure ont démarré simultanément. Cependant, si les zones AU1 avaient été plus étendues, elles auraient aussi pu donner lieu à d'autres projets.

Orientations d'aménagement sur les zones à urbaniser

Les schémas d'orientations d'aménagement du PLU indiquaient notamment des principes de liaisons et d'accès dont les principes généraux ont été respectés lors de l'aménagement des lotissements. Les amorces posées pourront servir de points d'appui pour de nouvelles liaisons à poursuivre.

Développement des hameaux

Le PADD indiquait qu'une dizaine de logements supplémentaires environ pourraient être construits dans l'enveloppe des hameaux.

Depuis l'approbation du PLU, ce sont 15 habitations qui ont été édifiées sur ces secteurs : davantage que prévu.

Le potentiel d'accueil de nouvelles constructions dans les hameaux semble cependant aujourd'hui assez épuisé, compte tenu notamment des impossibilités d'accès directs sur les routes départementales.

Activités économiques

Le secteur réservé pour des activités n'a pas été aménagé, faute de demandes suffisantes. Le report des ouvrages d'assainissement plus à l'Est posera la question de la destination de ce site, compte tenu de la disparition des contraintes d'éloignement qui grevaient le terrain.

SYNTHESE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

ATOUTS

La proximité de l'agglomération angevine

Un bourg à l'écart des grands axes de circulation et aux ambiances agréables

Un paysage naturel de qualité, un bocage bien préservé

Une population jeune

Un espace vert de loisirs au cœur du bourg et un rassemblement des équipements

Un patrimoine bâti réhabilité

Des exploitations agricoles présentant des possibilités de reprise

Un réseau de chemins ruraux traversant le bourg

Des équipements neufs : Le Nautilus, nouvelles classes en projet, nouvelle station d'épuration

HANDICAPS

Une forte dispersion de l'habitat qui rend difficile l'accès aux services et équipements (école, transports du Conseil général,...)

Une offre limitée de transports collectifs

Un développement des liaisons interquartiers et Est-Ouest qui reste à poursuivre

Un étirement linéaire de l'habitat en étoile le long des voies d'accès au bourg / des entrées de bourg à retraiter

Une pression forte de l'urbanisation : consommation d'espace importante

POINTS D'ATTENTION

Le développement de l'habitat résidentiel en campagne

Un développement démographique récent très fort « à amortir »

OBJECTIFS

Assurer un développement démographique régulier et équilibré

- Préserver un équilibre social et générationnel
- Permettre un renouvellement progressif et continu de la population

Proposer un parc de logement adapté à la demande actuelle et future

Promouvoir un développement et un renouvellement urbains respectueux de l'environnement :

- Gestion des eaux pluviales, des déchets,
- Gestion des déplacements,
- Optimiser les consommations énergétiques,
- Optimiser les infrastructures et équipements existants,
- Nécessité d'économiser l'espace

Favoriser la poursuite des liaisons interquartiers

Préserver le paysage naturel de la commune et le caractère du patrimoine bâti

Eviter le développement de nouvelles constructions en grand nombre en campagne

Permettre le développement des activités des artisans présents sur la commune

Promouvoir le tourisme et les loisirs

Conforter les espaces publics par un traitement approprié

Aménager les entrées de bourg

Assurer le maintien et la poursuite des activités agricoles

PARTI D'AMENAGEMENT ET JUSTIFICATIONS

A. LES ELEMENTS REGLEMENTAIRES ET TECHNIQUES PRIS EN COMPTE AU PREALABLE

1. Lois d'aménagement et d'urbanisme

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 : principes généraux applicables en matière d'aménagement et d'urbanisme

*1- **L'équilibre** entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;*

*2-**La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat** urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;*

*3- **Une utilisation économe et équilibrée des espaces** naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.*

La loi Grenelle 1 du 3 août 2009

Elle définit les nouvelles orientations à adopter dans les documents d'urbanisme pour notamment lutter contre l'étalement urbain, l'émission des gaz à effet de serre, et encourager les économies d'énergie.

La loi Grenelle 2 portant Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010

Elle précise les modifications apportées aux documents d'urbanisme pour prendre en compte les nouvelles orientations en matière d'urbanisme définies lors du Grenelle 1. Le volet urbanisme de cette loi entre en vigueur au 13 janvier 2011. Les nouvelles dispositions portent sur la nécessité d'économiser l'espace, d'économie des ressources, de gestion des déplacements.

Dans le cadre de l'entrée en vigueur de la loi ENE du 12 juillet 2010, les communes élaborant ou révisant leur Plan Local d'Urbanisme se voient proposer le choix d'approuver leur PLU suivant les dispositions de la loi ENE ou suivant les dispositions antérieures à cette loi.

La commune de Sceaux d'Anjou se conforme aux dispositions antérieures à la loi ENE du 12 juillet 2010.

La loi Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006

Cette loi renforce l'action en faveur du logement et crée des dispositions qui permettent aux collectivités de soutenir la création de logements sociaux. Elle permet notamment aux communes d'imposer réglementairement un pourcentage minimum de logements sociaux à réaliser dans les nouvelles opérations d'aménagement.

- ➔ Les orientations d'aménagement du PLU précisent une programmation des logements à réaliser en indiquant une exigence de diversité de tailles de parcelles sur chaque zone à urbaniser.

Les lois sur l'Eau des 3 janvier 1992 et 30 décembre 2006

Elles visent à améliorer la gestion et la qualité de la ressource en eau potable et la gestion des rejets d'eaux pluviales et d'eaux usées. Elles imposent notamment pour chaque commune d'adapter les choix en matière d'urbanisation aux choix en matière d'assainissement et de définir les secteurs dans lequel un assainissement est ou sera collectif et les secteurs dans lesquels l'assainissement sera autonome lorsque le raccordement présente des difficultés techniques.

Capacité des ouvrages :

- ➔ L'ouvrage d'épuration des eaux usées (lagunes) arrive aujourd'hui à saturation. La commune s'engage à lancer les études et les travaux nécessaires à l'extension de la capacité des lagunes sur l'année 2012, pour une fin des travaux fin 2012.

Les lagunes ont été conçues de sorte à pouvoir opérer un doublement de capacité de 450 EH à 900 EH. Le foncier nécessaire pour cette extension est disponible et la conception initiale de l'ouvrage anticipait la possibilité de doubler la capacité de l'ouvrage sans qu'il soit nécessaire de procéder à des travaux lourds et coûteux.

Il s'agit de programmer en parallèle l'opération de construction de logements dans la zone AU1 (6 logements) avec l'extension de la capacité des lagunes. De sorte que l'extension de capacité des lagunes soit réalisée au moment du branchement des nouveaux logements sur le réseau collectif d'assainissement.

Un opérateur travaille actuellement au montage d'un projet d'aménagement sur la zone AU1. Le délai d'études, de réalisation des travaux de viabilisation et des travaux de construction correspond aux délais nécessaires pour réaliser l'extension des lagunes.

Les autres secteurs à urbaniser sont inscrits en zone AU2, qui ne peut être ouverte à l'urbanisation que par modification du PLU.

Zonage d'assainissement et cohérence avec les dispositions du PLU

- L'étude de zonage d'assainissement a été réalisée en 2005. Dans le cadre des études d'extension de la capacité des lagunes, qui doivent être engagées en 2012, le zonage pourra être mis à jour et établi en cohérence avec les dispositions du PLU.
- Une sous zone indicée « a » précise les secteurs relevant de l'assainissement non collectif. Le règlement impose alors la réalisation de dispositifs d'assainissement autonome respectant la réglementation en vigueur.

Distance Lagunes / Habitations

- Un éloignement de 100 m minimum est respecté entre zones d'habitat et ouvrages d'assainissement collectif. Le recul du nouvel ouvrage d'assainissement par rapport au bourg permet d'envisager d'accueil de nouvelles habitations sur la zone AU des Sources, sans être dorénavant contraint par la proximité des lagunes d'assainissement.

Protection de la ressource en eau

- Il existe un point de captage d'eau potable au lieu dit Chauvon, au Lion d'Angers. Des périmètres de protection ont été déclarés d'utilité publique par l'arrêté préfectoral D3-2005 n°448 (document n°7 annexes réglementaires).
- Le territoire de Sceaux d'Anjou est impacté dans sa partie nord ouest par le périmètre de protection éloigné. Celui-ci ne produit pas d'incidences réglementaires à prendre en compte dans les demandes d'autorisation d'urbanisme.

La loi sur les Paysage du 8 janvier 1993

Elle a pour objet une meilleure prise en compte des paysages urbains et naturels. La mise en œuvre de cette loi est facilitée par la loi de Solidarité et de Renouvellement Urbains qui insiste sur la prise en compte des paysages dans les documents d'urbanisme.

Plusieurs outils développés dans le PLU de Sceaux d'Anjou tentent de répondre aux enjeux de préservation des paysages :

- La protection ciblée d'éléments structurants du bocage : haies, bois
- L'inscription d'itinéraires de randonnée à préserver
- La définition de règles portant sur l'aspect extérieur des constructions, destinées à préserver la qualité des paysages naturels et urbains.

La loi sur le bruit du 31 décembre 1992

La loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit définit dans son article 13, des devoirs nouveaux pour tous les aménageurs et constructeurs dans le domaine de la lutte contre le bruit généré par les infrastructures terrestres.

Les infrastructures routières ou ferroviaires sont classées en 5 catégories suivant le niveau des nuisances sonores qu'elles dégagent. « Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément aux décrets 95.20 et 95.21 du 9 janvier 1995 ».

L'arrêté préfectoral SG-DCIC n°2003-168 classe les infrastructures de transport terrestre en fonction de leurs caractéristiques sonores.

- La RD 768 est concernée par ces dispositions. Une bande de nuisances de 30 mètres de large est définie de part et d'autre de la bordure de la voie.
- A l'intérieur de cette bande, les constructions doivent respecter les normes d'isolation phoniques définies par la réglementation (document n°7 annexes réglementaires).

La loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil des Gens du voyage

Cette loi a prescrit l'élaboration d'un schéma départemental d'accueil des Gens du voyage. Ce schéma a été approuvé le 20 décembre 2002 en Maine et Loire.

- Il ne définit pas d'obligation de réalisation d'aire d'accueil sur la commune de Sceaux d'Anjou. Cependant, il recommande que chaque commune prévoie un terrain d'accueil ou des aires de petit passage afin de répondre aux obligations de la loi.
- Un terrain d'accueil est situé au Lion d'Angers. Sur la commune de Sceaux d'Anjou, un terrain privé accueille également temporairement des Gens du voyage. Il n'est pas prévu d'emplacement spécifique au PLU, réservé pour l'accueil temporaire des Gens du voyage.
- Toutefois, le règlement des zones N et A précise que le stationnement de caravanes peut être autorisé dans le cas d'aménagement d'infrastructures publiques destinées à l'accueil de Gens du voyage (et uniquement dans ce cas).

La loi sur l'archéologie préventive du 1^{er} août 2003 et le code du patrimoine

Plusieurs entités archéologiques ont été recensées, elles sont localisées sur les plans de zonage du PLU :

- N°49 330 0001 : Petit Menhir du Chêne, néolithique
- N°49 330 0002 : Polissoir de la Chênaie, foyer et polissoir fixe du néolithique
- N°49 330 0003 : église St Martin, cimetière et église du moyen âge classique à l'époque moderne
- N°49 330 0004 : Château de Launay, château non fortifié du bas moyen âge à l'époque moderne
- N°49 330 0005 : La Presselière, château non fortifié de l'époque moderne

Ces entités sont concernées par les dispositions du code du patrimoine :

Tous travaux situés à l'intérieur des zonages feront l'objet d'une saisine du Préfet de Région, Service Régional de l'Archéologie.

Le Préfet de Région - Service Régional de l'Archéologie – sera saisi systématiquement au titre de l'article 1, alinéa 2 à 6 du décret 2002-90, pour les créations de ZAC, les opérations de lotissements, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 442-3-1 du code de l'urbanisme, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact au titre de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, ainsi que les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application de l'article 9 de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques.

Lorsque par la suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, ruines, (...) ou plus généralement des objets pouvant intéresser le préhistoire, l'histoire, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au Maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles des Pays de la Loire.

La loi n°2003-707 du 1^{er} août modifiant la loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive a modifié certains aspects financiers concernant la prise en compte du patrimoine archéologique dans le cadre de l'aménagement du territoire. Ainsi, l'article 9-1 de cette même loi institue une redevance d'archéologie préventive due par les personnes publiques ou privées projetant d'exécuter, sur un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 3000 m², des travaux affectant le sous-sol qui sont soumis à une autorisation ou une déclaration préalable en application du code de l'urbanisme, ou donne lieu à une étude d'impact en application du code de l'environnement ou, dans les cas des autres types d'affouillement, qui sont soumis à déclaration administrative préalable selon les modalités fixées par décret en Conseil d'Etat.

Le non-respect de ces textes est notamment sanctionné par l'article 322-2 du Code Pénal, qui prévoit une punition de 7 500 € d'amende, lorsque le bien détruit, dégradé ou détérioré est « un immeuble ou un objet mobilier classé ou inscrit, une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain contenant des vestiges archéologiques ou un objet habituellement conservé ou déposé dans des musées, bibliothèques ou archives appartenant à une personne publique, chargée d'un service public ou reconnue d'utilité publique ». L'infraction est également constituée si son auteur est le propriétaire du bien détruit, dégradé ou détérioré.

Enfin, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux peuvent déposer une demande pour obtenir les autorisations requises par les lois et règlements ou avant d'engager toute autre procédure, saisir le préfet de région afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques.

Service responsable : Service Régional de l'Archéologie,
1 rue Stanislas Baudry
44000 NANTES
Secrétariat : 02.40.14.23.30

- ➡ L'emplacement des entités archéologiques de la commune est reporté sur les plans de zonage. Ils sont classés en zone non constructible A ou N, excepté l'église située en centre bourg (zone UA).

2. Respect des servitudes

Les effets de ces servitudes sont détaillés dans le document n°5 du PLU. Un plan des servitudes est joint au PLU (n°5a).

Monuments historiques

- Chapelle du château de Montrieux, commune de Feneu, classée (sud-est du territoire)
- Manoir de la Hamonière, commune de Champigné, classé (extrémité nord-est du territoire)
- Manoir de la Maldemeure, commune de Champigné, inscrit (extrémité nord du territoire)

Les abords de ces monuments sont classés en zone A ou NP.

Pipelines à hydrocarbures liquides (oléoduc)

Cette servitude ne concerne pas les zones classées U ou AU.

Canalisations de transport de gaz

Cette canalisation de transport de gaz traverse des secteurs urbanisés ou d'urbanisation future destinés à l'accueil d'équipements sportifs. Le tracé de l'ouvrage est reporté sur les plans de zonage. Il implique une zone non aedificandi et non sylvandi (ni constructions, ni plantations) dans une bande de largeur totale de 6 mètres.

Cette contrainte devra être prise en compte dans la composition des aménagements sur les zones concernées.

D'autre part, la circulaire BSEI du 4 août 2006 précise les recommandations en termes de mesures de sécurité à retenir au voisinage de ces conduites.

« Les communes doivent faire preuve de vigilance à proximité des ouvrages de transport de gaz par canalisation. A cet effet les Maires détermineront, sous leur responsabilité, les secteurs appropriés dans lesquels seront définies des restrictions (limitation ou interdiction) de construction ou d'installation, comme le prévoit l'article R.123-11b du code de l'urbanisme. Si des projets urbanistiques situés au voisinage des canalisations doivent malgré tout être réalisés, ils prennent l'attache des exploitants de canalisations afin que toutes dispositions adaptées de protection puissent être prises.

En tout état de cause :

- La construction ou l'extension d'immeuble de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes est proscrite dans la zone des effets létaux significatifs (ELS),
- La construction ou l'extension d'établissements recevant du public relevant des catégories 1 à 3 ainsi que des immeubles de grande hauteur est proscrite dans la zone des premiers effets létaux (PEL). »

Ouvrages traversant le territoire de la commune

Exploitant de l'ouvrage	Fluide transporté	Désignation de l'ouvrage	IRE (en m)	PEL (en m)	ELS (en m)
GRT gaz	gaz naturel	FENEU - AZE : DN 150 à 67,7 bar	45	30	20

Ouvrage de transport concernant votre commune

Exploitant de l'ouvrage	Fluide transporté	Désignation de l'ouvrage
SFDM	Hydrocarbures liquides	Donges-Melun-Metz

En conséquence, le règlement de la zone AUe du PLU, traversée par un gazoduc, et destinée à recevoir des équipements sportifs, précise que sont interdits :

- La construction ou l'extension d'immeuble de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes à l'intérieur d'une bande de 20 mètres axée sur la canalisation de gaz.
- La construction ou l'extension d'établissements recevant du public relevant des catégories 1 à 3 ainsi que des immeubles de grande hauteur à l'intérieur d'une bande de 20 mètres axée sur la canalisation de gaz.

Les autres zones du PLU traversées par le gazoduc ou l'oléoduc ne sont pas destinées à recevoir des établissements recevant du public.

Electricité

Cette servitude ne concerne pas les zones classées U ou AU, sauf pour des lignes HTA (basse tension).

Télécommunications

Cette servitude ne concerne pas directement les zones classées U ou AU.

3. Risques naturels, technologiques et nuisances : prise en compte dans le PLU

Risques naturels

Risques de mouvement de terrain liés au retrait-gonflement des argiles.

Le territoire communal est concerné par des aléas faibles à moyen. Les secteurs à urbaniser ne sont concernés que par des zones d'aléa faible. Pour informer les pétitionnaires sur ce risque, le règlement du PLU signale pour chaque zone que :
« La zone est concernée par la présence d'un risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement d'argiles. Des informations complémentaires et le contour des zones d'aléas sont consultables dans le rapport de présentation du PLU et sur le site www.argiles.fr »

Nuisances

La seule source de nuisance identifiée provient de la circulation automobile sur la RD 768. Cet axe est classé en infrastructure de transport terrestre générant des nuisances sonores par l'arrêté préfectoral SG-DCIC n°2003-168. Une bande de nuisances de 30 mètres de large est définie de part et d'autre de la bordure de la voie. L'arrêté préfectoral est joint en annexe du PLU (document n°7 annexes réglementaires).

4. Protection des milieux naturels : prise en compte dans le PLU

ZNIEFF

2 ZNIEFF couvrent une partie du territoire de Sceaux d'Anjou :

- Zone de bocage de Sceaux d'Anjou
- Bois de Vernay, de Sinet, de Monkerbut et de Ste Catherine

Il s'agit d'inventaires écologiques relevant la richesse des milieux naturels.

Les bois de Monkerbut sont inscrits en zone naturelle protégée, totalement inconstructible. Et les bois sont classés au titre des espaces boisés classés. Tout défrichement y est donc interdit.

La ZNIEFF de bocage de Sceaux d'Anjou déborde sur les territoires des communes de Feneu et Ecuillé et couvre plusieurs centaines d'hectares. Plusieurs exploitations agricoles sont aujourd'hui présentes dans la zone et y exploitent les terres. La forme du bocage elle-même est héritée de la mise en valeur de ce secteur par les activités agricoles.

Les terrains couverts par cette ZNIEFF sont donc inscrits en zone agricole (A) et non en zone naturelle (N), pour permettre le maintien et la poursuite des activités agricoles sur ce secteur, tout en préservant le cadre paysager et naturel existant. Pour assurer la protection de la structure du bocage, support de la biodiversité relevée par la ZNIEFF, les éléments de type haies et bois présents sur ce secteur sont inscrits en tant qu'éléments de paysage à protéger au titre de l'article L.123*-1-7° du code de l'urbanisme. Leur modification est soumise à déclaration préalable, et des mesures compensatoires à leur éventuelle suppression peuvent être exigées par la collectivité. Leur entretien courant ne fait pas contre l'objet d'aucune formalité administrative particulière.

Zones humides

Les deux ZNIEFF présentes sur le territoire de Sceaux d'Anjou sont identifiées en tant que zone humide à l'inventaire des zones humides réalisé par la Mission Inter Service de l'Eau du Maine et Loire. Leur préservation présente un enjeu écologique majeur, par les multiples fonctions qu'elles assurent : support de biodiversité, épuration des eaux, ralentissement des crues, restitution d'eau aux périodes d'étiage.

Le SDAGE Loire Bretagne de 2009 insiste également sur la nécessité d'identifier et de protéger ces zones humides dans les plans locaux d'urbanisme.

Les zones humides correspondant aux ZNIEFF font l'objet de protections spécifiques : espace boisé classé ou éléments de paysage protégés. D'autres secteurs humides correspondent au vallon de la Suine et à ses affluents. Les plans de zonage affichent en outre les secteurs potentiellement humides qui correspondent aux thalwegs situés à proximité des zones urbaines. Ces secteurs ont été inscrits en zone naturelle protégée (NP) totalement inconstructible pour assurer leur protection. Seule la zone AU2 des Sources comprend une partie de zone humide. Les orientations d'aménagement portant sur ce secteur indiquent l'obligation de réaliser les espaces verts de ce quartier sur la partie correspondant à cette zone humide.

Enfin, deux principales zones humides en secteur agricole A sont relevées à l'intérieur de la ZNIEFF de bocage et identifiées au plan de zonage.

Ce relevé constitue un premier niveau d'information à disposition du pétitionnaire susceptible de demander des autorisations d'urbanisme dans ces zones.

L'ensemble de ces zones humides sont protégées au titre d'élément présentant un intérêt écologique (dispositions de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme).

Le règlement des zones A et N précise à son article 1 qu'est interdit « toute construction, affouillement de sol et exhaussement de sol dans les secteurs humides délimités au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme. »

Natura 2000 et examen préliminaire des incidences des dispositions du PLU

La commune de Sceaux d'Anjou n'est pas concernée par la présence de sites Natura 2000.

Les sites Natura 2000 les plus proches sont :

- Le SIC (Site d'Importance Communautaire) des Basses Vallées Angevines
- La ZPS (Zone de Protection Spéciale) des Basses Vallées Angevines

Lorsque les dispositions d'un Plan Local d'Urbanisme sont susceptibles de générer des impacts sur un site Natura 2000, il fait l'objet d'une évaluation environnementale, au titre des articles L.121-10 à L.121-15 et R.121-14 et suivants du code de l'urbanisme.

Cette obligation est précisée par le décret n°2010-365 du 9 avril 2010 portant sur les évaluations environnementales dans les documents d'urbanisme.

Chacune de ces zones est située à environ 6 Km du bourg de Sceaux d'Anjou. Les incidences directes des dispositions du PLU sur ces sites peuvent donc être considérées comme inexistantes.

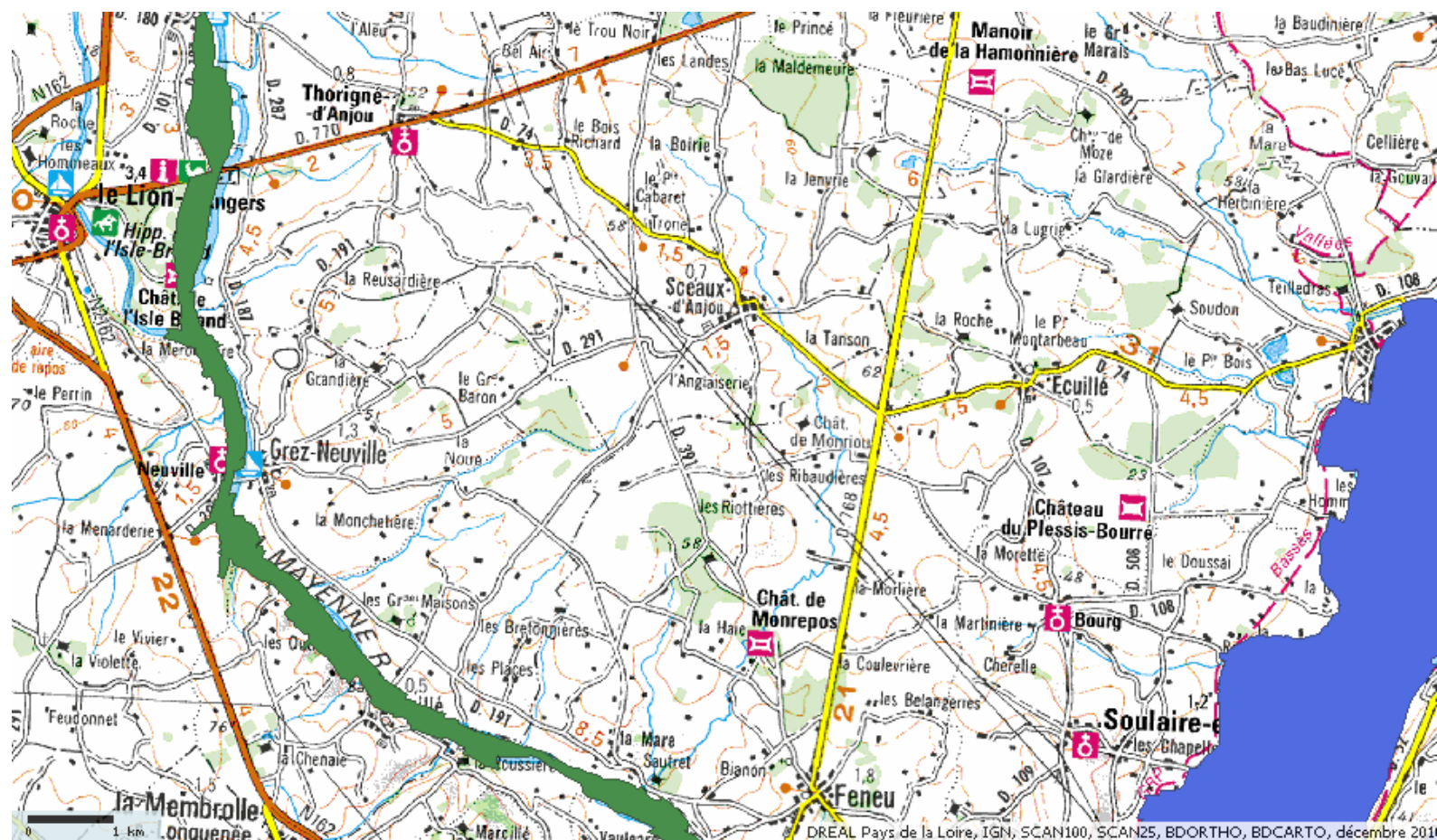
La commune de Sceaux d'Anjou se situe néanmoins dans les bassins versants de la Sarthe et de la Mayenne. Et l'exutoire de la Suine est la Mayenne.

La station d'épuration du bourg a été totalement refaite en 2007, en tenant compte des exigences formulées par l'agence de l'eau en termes de normes de rejets des eaux au milieu naturel.

La capacité de la station est quant à elle suffisante pour assurer le traitement des eaux usées issues des zones ouvertes immédiatement à l'urbanisation (AU1) dans des conditions satisfaisantes.

Au regard de ces éléments, les dispositions du Plu de Sceaux d'Anjou ne sont pas susceptibles d'apporter des incidences sur la préservation des sites Natura 2000 situés en aval du territoire communal.

En conséquence, il n'est pas réalisé d'études d'évaluation environnementale du PLU.



Source : carmen.developpement-durable.gouv.fr

- Le SIC (Site d'Importance Communautaire) des Basses Vallées Angevines
- La ZPS (Zone de Protection Spéciale) des Basses Vallées Angevines

Maîtrise des eaux pluviales

Le développement de l'urbanisation génère, par la construction de voies nouvelles et espaces de stationnement, par les toitures des bâtiments, un accroissement des surfaces imperméabilisées modifiant les écoulements naturels des eaux.

Ces modifications conduisent à une accélération des écoulements superficiels et un déficit d'infiltration des eaux.

Pour limiter ce phénomène, le PLU encourage l'utilisation de techniques alternatives pour favoriser une infiltration maximale des eaux de pluie.

Les orientations d'aménagement sur les zones AU imposent ainsi à l'aménageur une réflexion sur la gestion « douce » des eaux pluviales, c'est-à-dire la recherche des possibilités maximales d'infiltration dans le sol.

D'autre part, le règlement des zones U et AU précise :

« 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. »

5. Protection des activités agricoles

Un certain nombre d'installations classées agricoles d'élevage produisent des contraintes d'éloignement pour les tiers.

Installations classées agricoles soumises à autorisation :

Pour les élevages bovins (arrêté du 24 décembre 2002) :

Les locaux d'élevage, les aires d'exercice, de repos, d'attente, les couloirs de circulation des animaux doivent être implantés à au moins 100 m des habitations occupées par des tiers.

Pour les élevages de volailles (arrêté du 13 juin 1994) :

Le bâtiment d'élevage et les installations de stockage des déjections, les enclos et les volières, et toute installation destinée à l'hébergement des animaux doivent être implantés à au moins :

- 100 m des habitations occupées par des tiers pour les enclos où la densité est supérieure à 0,75 animal-équ par m²,
- 50 m des habitations occupées par des tiers pour les enclos où la densité est inférieure à 0,75 animal-équ par m².

Pour les élevages porcins (arrêté du 29 février 1992) :

La porcherie, ses annexes ainsi que les ouvrages de stockage des effluents doivent être implantés à au moins 100 m des habitations occupées par des tiers.

Installations classées agricoles soumises à déclaration :

Bovins :

Les bâtiments d'élevage et leurs annexes doivent être implantés à au moins 100 m des habitations occupées par des tiers.

Porcs :

Les bâtiments d'élevage et leurs annexes doivent être implantés à au moins 100 m des habitations occupées par des tiers.

Volailles et lapins :

Les bâtiments d'élevage et leurs annexes doivent être implantés à au moins

- *25 m des habitations occupées par des tiers pour ceux renfermant plus de 50 animaux,*
- *50 m des habitations occupées par des tiers pour ceux renfermant plus de 500 animaux.*

Règle de réciprocité

Elle impose un retrait réciproque entre les constructions à usage d'habitation et les bâtiments agricoles, afin d'éviter les nuisances présentant un caractère permanent pour le voisinage, tout en permettant aux exploitations agricoles de se développer sans contraintes liées à la présence de tiers. La distance retenue sera un périmètre de 100 m, conformément aux souhaits de la Chambre d'agriculture et à la réglementation en vigueur sur les installations classées.

« Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de documents d'urbanisme. »

Compte tenu de ces dispositions et afin de permettre la poursuite des activités agricoles, l'ensemble des sièges agricoles ont été conservés en zone A et sont répertoriés sur les plans de zonage.

Un éloignement de 100 m minimum entre les bâtiments constitutifs de ces sièges d'exploitation et les zones constructibles (U et AU) a été conservé.

De même la zone N a été découpée de manière à ne pas contraindre le développement des activités agricoles situées à proximité de cette zone.

B. TRADUCTION DES ORIENTATIONS DU PADD DANS LE PLU ET JUSTIFICATION DES CHOIX

Des possibilités de développement démographiques dimensionnées à l'échelle d'une commune rurale

La commune de Sceaux d'Anjou envisage un développement mesuré sur les 10 prochaines années.

La commune a enregistré une forte croissance et souhaite marquer une pause avant d'envisager de nouvelles possibilités d'accueil de constructions.

Plusieurs raisons conduisent la commune à mesurer ses possibilités de développement à l'avenir :

- La volonté communale de freiner la croissance de population pour pouvoir répondre efficacement en termes d'équipements et de services à la population,
- La politique affichée dans le Schéma de Cohérence Territoriale qui identifie Sceaux d'Anjou comme un bourg rural sur lequel il n'est pas envisagé de développement démographique important,
- L'absence de services de transports en commun desservant le bourg, dans un contexte où les transports automobiles individuels deviendront plus coûteux,

Intégrer la nécessité d'économiser l'espace et les ressources

Les enjeux d'économie d'espace sont particulièrement déterminants aujourd'hui dans les politiques d'aménagement du territoire. Et cette question doit se traiter à toutes les échelles des territoires.

Les espaces agricoles et naturels constituent effectivement à la fois des réservoirs de biodiversité et un espace de production de ressources.

Ce qui a conduit la commune de Sceaux d'Anjou à redéfinir les possibilités de construction de nouvelles habitations en réduisant de manière significative l'enveloppe des zones à urbaniser, permettant de réduire la pression sur les espaces agricoles en périphérie du bourg.

La commune a également recentré les possibilités de construire de nouvelles habitations uniquement sur le bourg.

La période précédente a vu un développement important de construction d'habitations sur les hameaux, ce qui a accentué la pression sur les infrastructures communales. La sécurisation des piétons est devenue une préoccupation importante pour la population. Et les coûts induits pour y répondre seront à l'avenir importants.

Vers un rééquilibrage démographique et social de la population

Le développement récent de la commune s'est caractérisé par l'accueil d'une population urbaine accédant à la propriété, essentiellement composée de jeunes ménages avec enfants.

Ce qui a généré une forte pression sur les équipements scolaires et péri scolaires communaux.

La commune souhaite opérer un rééquilibrage de la population en proposant davantage de logements locatifs et de logements plus petits pour varier l'offre.

Cette volonté se traduit dans le PLU par une programmation de logements définie dans les orientations d'aménagement sur les zones AU (à urbaniser).

Pour éviter que toutes les zones à urbaniser soient consommées trop rapidement pour l'urbanisation, un phasage est défini dans le PLU.

Certaines zones sont immédiatement ouvertes à l'urbanisation (AU1) et d'autres sont « gelées » (AU2). Elles ne pourront être ouvertes que par modification du PLU, lorsque la commune en jugera le moment opportun.

Localisation des zones à urbaniser pour l'habitat

Les zones choisies pour l'urbanisation future ont été déterminées suivant plusieurs critères :

- La proximité des équipements
- La présence de voies et réseaux
- L'orientation des terrains (au sud)
- La situation à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, en évitant un développement périphérique pénalisant pour les activités agricoles

Le choix s'est donc porté sur deux secteurs principaux :

Zone AU1/AU2 de la Perriche :

Ce secteur est enclavé dans le lotissement de La Perriche. Il bénéficie d'un bon accès sur le centre bourg et le plateau sportif.

Les voies et réseaux sont existants au droit de la zone.

La programmation prévoit entre 19 et 20 logements dans la zone, soit 15 logements / ha.

Zone AU2 Les Sources :

Cette zone était auparavant réservée pour des activités artisanales. Le choix s'était porté sur ce terrain compte tenu des facilités d'accès et de la proximité des lagunes d'assainissement. Les lagunes ont depuis été réaménagées plus à l'Est et cette zone présente désormais un potentiel intéressant pour y accueillir de l'habitat. Elle s'inscrit en continuité du bourg ancien et présente une orientation sud intéressante.

La programmation prévoit environ 30 logements dans la zone, soit 15 logements / ha.

Une recherche d'adéquation avec la capacité actuelle et à venir des équipements

L'enveloppe des zones à urbaniser ouvertes immédiatement à l'urbanisation est volontairement réduite : soit une capacité de 6 logements. Elle est calculée pour correspondre à la capacité maximale de la station d'épuration.

Pour répondre aux besoins d'équipements autres qui pourraient être nécessaires à l'avenir, des espaces sont réservés à côté des terrains de sports et derrière le Nautilus (zone AUe et emplacement réservé n°2).

Vers une organisation maîtrisée des zones réservées pour l'urbanisation future

Des schémas d'orientations d'aménagement sont systématiquement réalisés pour les zones réservées pour l'urbanisation future.

L'ensemble des orientations d'aménagement marquent des points d'attention particuliers sur :

- Une diversité de taille de parcelles à proposer pour favoriser une mixité sociale
- Un tracé de voies offrant des orientations sud au bâti pour bénéficier des apports solaires
- Une desserte de voies et chemins qui permet une bonne accroche aux espaces urbains existants et des liaisons douces aisées vers le centre bourg
- La proposition de parcelles étroites et profondes permettant de mieux optimiser les linéaires de réseaux sans sacrifier les surfaces ou la qualité du cadre de vie
- Une gestion réfléchie des eaux pluviales qui doit être envisagée à l'échelle de la zone en étudiant les possibilités de traitement « doux » : infiltration, stockage à la parcelle,...
- La préservation de vues / perspectives vers le paysage lointain
- La réalisation d'accompagnements végétaux en limite des opérations pour intégrer celles-ci dans le paysage

Liaisons douces et transports en commun

La commune met en place des réserves pour la réalisation ou l'amélioration des cheminements piétons et cycles entre, d'une part, les zones à urbaniser et le centre bourg (n°4), et d'autre part entre les hameaux et le bourg (n°5, 6 et 7).

Une autre réserve est fixée entre le bourg de Sceaux d'Anjou et le carrefour de la Croix Bauvais, distante de 1,5 Km, où les usagers peuvent rejoindre un arrêt de transports en commun à destination de l'agglomération d'Angers.

Un chemin piétons/cycles sécurisé pourrait ainsi être aménagé le long de la RD 74.

Pour concrétiser ce projet, cette liaison devra être prolongée également sur le territoire de Feneu.

Protection des paysages et des itinéraires de randonnée

Certains éléments constitutifs du bocage sont spécifiquement protégés :

- Les haies et bois dans la ZNIEFF « Bocage de Sceaux d'Anjou »
- Les haies situées le long des chemins de randonnée
- Les haies situées en périphérie et dans les zones à urbaniser

Un patrimoine architectural à protéger

Le règlement des zones UA (centre bourg), A (agricole) et N (naturelle) est plus précis sur l'aspect extérieur des constructions de manière à conserver la qualité et l'homogénéité de l'architecture traditionnelle.

Certains éléments de patrimoine sont spécifiquement répertoriés sur les plans de zonage. Leur destruction est soumise à permis de démolir obligatoire.

Les entités archéologiques sont repérées sur les plans de zonage. Les dispositions du code du patrimoine s'appliquent.

Protection des activités agricoles

L'ensemble des sièges d'exploitation agricole sont inscrits en zone A. Le règlement interdit tout changement d'affectation des bâtiments agricoles pour pouvoir donner la priorité à une reprise de l'activité.

Certains bâtiments pourront néanmoins être transformés dans l'objectif de maintenir un patrimoine bâti de qualité.

Il s'agit des bâtiments constituant le site de Launay, présentant une belle unité.

Ils sont repérés sur les plans de zonage par des numéros : le règlement précise pour ces bâtiments que :

« Le changement de destination pour les constructions identifiées et numérotées sur les plans de zonage et répertoriées dans le rapport de présentation (Launay) à condition :

- *que la construction soit située à plus de 100 mètres de tout bâtiment agricole en activité,*
- *que la destination des bâtiments soit à vocation de tourisme, de loisirs ou d'artisanat d'art,*
- *que l'opération n'induit la création que d'un logement maximum sur l'ensemble du site de Launay,*
- *que le projet ne soit pas de nature à générer un trafic automobile important et ne nécessite pas l'augmentation de la capacité des réseaux publics desservant le terrain. »*

La majeure partie du territoire est inscrite en zone agricole (A). Seuls les bois de Monkerbut et la vallée de la Suine et ses affluents sont inscrits en zone naturelle protégée (NP) où toute nouvelle construction est interdite.

Les hameaux auparavant classés en zone UH (U hameaux constructibles) sont désormais inscrits en zone NH où les nouvelles habitations sont interdites.

Permettre le développement d'activités ancrées dans le territoire

Un secteur est désigné pour l'accueil d'activités culturelles et de loisirs. Il s'agit du terrain situé sur le hameau de Beausoleil autour d'un plan d'eau. Ce terrain est actuellement occupé par des personnes qui proposent de l'hébergement en yourtes.

Pour maîtriser les projets susceptibles de se développer sur cette zone, le règlement NL zone naturelle de loisirs) autorise uniquement les éléments suivants :

« Les équipements et installations à vocation touristique, culturelle et de loisirs ouverts au public, ou d'artisanat d'art, et présentant un intérêt collectif. Et à condition que ces activités ne génèrent pas nuisances ou de trafic important de véhicule de nature à générer des problèmes de sécurité. »

D'autre part, la zone AUe autorise l'installation d'activités artisanales, dans les conditions fixées dans les orientations d'aménagement du PLU. La commune est actuellement propriétaire des terrains, ce qui lui assure la maîtrise d'un éventuel projet d'accueil d'entreprises.

C. TRADUCTION REGLEMENTAIRE : LES ZONES DU PLU

Le projet exposé dans le PADD détermine des choix, des orientations en matière d'aménagement et d'urbanisme. Ce document engage la commune sur ces points et justifie le zonage.

Le plan local d'urbanisme divise la commune en 4 grands types de zones :

- Les zones U : urbaines,
- Les zones AU : à urbaniser,
- Les zones A : agricoles,
- Les zones N : naturelles.

Certaines zones sont différenciées en sous-zones comportant chacune leur règlement d'urbanisme propre.

Une sous zone indicée « a » rappellera à chaque fois les secteurs relevant de l'assainissement non collectif.

1. Zones urbaines

Les zones urbaines correspondent aux secteurs actuellement urbanisés, constructibles.

Y sont admis tous types de constructions et aménagements, dans la mesure où ils apparaissent compatibles avec la proximité d'habitations.

➤ Zone UA : Centre bourg

L'implantation du bâti se fera à l'alignement du bâti dominant ou à l'alignement de la voie, et sur au moins une limite séparative pour conserver le caractère du centre bourg.

Les couvertures des habitations devront être en ardoise (ou fibro) de petite taille.

Les constructions devront se raccorder au réseau d'assainissement collectif.

Les règles portant sur l'aspect extérieur des constructions sont plus précises que sur les autres zones compte tenu de la sensibilité architecturale du bâti et de l'environnement urbain.

➤ Zone UB : Habitat récent

L'implantation du bâti pourra se faire en retrait de la voie. L'implantation en limite séparative est possible mais pas obligatoire. Le règlement est moins restrictif concernant l'usage des matériaux.

Un secteur UBa, moins dense, concerne les maisons face aux terrains de sport, en zone d'assainissement non collectif : l'emprise au sol y est limitée.

Un secteur UBj correspond aux arrières des grandes parcelles assurant une transition entre le bourg et l'espace rural environnant. Sur ces arrières, le règlement autorise les constructions légères, mais pas les nouvelles habitations, afin d'éviter de greffer de nouveaux accès individuels sur des voies mal adaptées (rue Ste Catherine notamment).

2. Zones à urbaniser

L'aménagement des zones AU devra respecter les schémas définis dans le document orientations d'aménagement de façon à assurer une cohérence globale du bourg et de ses extensions. La programmation de logement indiquée dans ce même document devra également être respectée.

➤ Zone AU1 : secteur à urbaniser pour l'habitat, ouverture immédiate

Le règlement de la zone est assez proche de celui concernant la zone UB.

Des espaces verts communs doivent être aménagés pour les opérations d'une superficie supérieure à 5000 m². Les schémas d'orientations d'aménagement précisent les conditions d'aménagement de ce secteur.

➤ Zone AU2 : secteur à urbaniser pour l'habitat, ouverture ultérieure

Elle constitue une réserve pour l'extension du bourg à plus long terme. Ces terrains ne pourront être ouverts à l'urbanisation que par modification du PLU.

➤ Zone AUe : secteur à urbaniser pour des équipements publics et des activités artisanales

Cette zone pourra accueillir des activités artisanales ainsi que des équipements publics. Un schéma d'organisation de la zone est défini dans le document orientations d'aménagement. Les constructions à usage d'habitation sont interdites dans la zone.

Des précautions sont à prendre au regard de la présence d'un gazoduc : des reculs sont exigés par le règlement pour certaines constructions (établissements recevant du public).

3. Zone agricole : A

N'y sont autorisés que les constructions nécessaires aux activités agricoles, et les extensions mesurées des habitations existantes dans la zone. Le changement de destination des bâtiments agricoles existants est interdit, excepté pour un usage de loisirs/tourisme complémentaire à une activité agricole, et pour certaines constructions listées sur les plans de zonage (ensemble de Launay).

Le château de Launay a été construit vers 1850. 5 grands bâtiments constituent des annexes au château. Ils présentent des volumétries importantes, des ornements en briques et une homogénéité intéressante entre eux. L'ensemble est bordé d'un parc arboré.

Cet ensemble de bâtiment n'a actuellement plus d'usage mais présente un caractère patrimonial affirmé.

Les dispositions du PLU autorisent la transformation de cet ensemble mais en limitant les possibilités d'affectation à du tourisme, de l'artisanat d'art ou des activités de loisirs. La réhabilitation de cet ensemble ne doit pas donner lieu à un mouvement important de véhicules, les voies d'accès étant étroites.

Cette possibilité de transformation est donc assortie des conditions suivantes :

- « que la construction soit située à plus de 100 mètres de tout bâtiment agricole en activité,
- que la destination des bâtiments soit à vocation de tourisme, de loisirs ou d'artisanat d'art,

- que l'opération n'induisse la création que d'un logement maximum sur l'ensemble du site de Launay,
- que le projet ne soit pas de nature à générer un trafic automobile important et ne nécessite pas l'augmentation de la capacité des réseaux publics desservant le terrain. »

La hauteur des constructions agricoles est limitée à 9 mètres à l'égout du toit. Les toitures et façades des bâtiments agricoles ne devront pas être de teinte vive ou criarde pour favoriser leur intégration à l'environnement.

Les habitations nouvelles sont limitées à 4,5 mètres à l'égout du toit pour éviter de dégager de hautes façades en vue dans le paysage.

4. Zone naturelle : N

Elle comprend 3 sous secteurs :

NP : zone naturelle protégée

NH : zone naturelle d'habitat diffus (hameaux)

NL : zone naturelle de loisirs

La zone NP couvre plusieurs secteurs pour lesquels une protection particulière a été jugée nécessaire :

- La vallée de la Suisne et les thalwegs affluents,
- Les bois de Monkerbut

Cette zone est totalement inconstructible. Aucune construction n'existe aujourd'hui dans cette zone.

Deux autres secteurs sont inscrits en zone NP le long de portions de chemins de randonnée particulièrement intéressantes du point de vue de la qualité des paysages : La Prépancière au sud du bourg, et l'extrémité sud-ouest du territoire en limite de Grez Neuville.

La zone NH couvre les principaux hameaux de la commune : la Boirie, Beausoleil, la Borderie, la Butte et Vernay.

Sur cette zone, le règlement autorise des extensions limitées des constructions existantes, la réalisation d'annexes aux habitations, et la transformation de constructions existantes en habitation. Cette dernière possibilité est soumise à plusieurs conditions :

- la construction doit être existante à la date d'approbation du PLU,
- elle doit être située à plus de 100 mètres de bâtiments agricoles en activité.

Aucune nouvelle habitation n'est autorisée dans cette zone pour éviter une trop forte dispersion de l'habitat et limiter les besoins en infrastructures.

La zone NL couvre un terrain de 9 ha autour d'un plan d'eau à Beausoleil. Un projet d'activités culturelles et de loisirs est actuellement à l'étude. La commune souhaite autoriser ce projet mais en se donnant des sécurités. Aussi, le règlement précise que sont autorisés dans la zone :

« - les équipements et installations à vocation touristique, culturelle et de loisirs ouverts au public, ou d'artisanat d'art, et présentant un intérêt collectif.

Et à condition que ces activités ne génèrent pas nuisances ou de trafic important de véhicule de nature à générer des problèmes de sécurité. »

D. AUTRES DISPOSITIONS

Espaces Boisés Classés

Compte tenu de leur intérêt écologique et paysager, les bois de Monkerbut sont inscrits en Espace Boisé Classé. Les coupes et abattages sont soumis à autorisation sur ces secteurs et le défrichement y est interdit.

Éléments de patrimoine et de paysage à protéger

Un certain nombre d'éléments sont protégés. Leur destruction est soumise à autorisation de la commune. Les demandes devront faire l'objet de déclarations préalables

Un permis de démolir sera exigé pour toute destruction des éléments de patrimoine visés.

Les éléments de paysage protégés sont principalement les haies bocagères le long des chemins de randonnée, celles présentes dans la ZNIEFF de bocage de Sceaux d'Anjou, et celles situées dans les secteurs d'extension urbaine (zones AU)..

Ces éléments sont reportés sur les plans de zonage, marqués par un symbole ou une trame spécifique.

Emplacements réservés

Si votre terrain est touché par un emplacement réservé, repérez le n° de référence de cette réserve et reportez-vous au tableau ci-dessus. Celui-ci indique l'opération projetée sur la réserve et la collectivité qui en a demandé l'inscription au PLU.

Le propriétaire d'un terrain concerné par un emplacement réservé bénéficie d'un droit de délaissement dans les conditions prévues aux articles L. 123-17 et L.203-1 et suivants du code de l'urbanisme.

N° de la réserve	Désignation	Bénéficiaire	Superficie en m²
1	Cheminement piétons – cycles vers la Croix de Beauvais	commune	6460 m²
2	Réalisation / extension d'équipement public et aménagement de la liaison entre la Perriche et le centre bourg	commune	2116 m²
3	Réalisation d'un stationnement face au stade	commune	5134 m²
4	Aménagement d'une placette et d'un cheminement piéton	commune	694 m²
5	Aménagement d'un cheminement piéton vers Beausoleil	commune	1040 m²
6	Aménagement d'un cheminement piéton entre la Borderie et le bourg	commune	2755 m²
7	Sécurisation du virage	commune	234 m²

E.COMPATIBILITE AVEC AUTRES DOCUMENTS, SCHEMAS ET PROJETS SUPRA COMMUNAUX

SCOT du Pays Segréen

Le périmètre du SCOT du Pays Segréen a été arrêté le 31 juillet 2002. Aussi, bien que située dans le périmètre de 15 Km de la limite extérieure de l'agglomération d'Angers, la commune de Sceaux d'Anjou n'est pas soumise à la règle d'urbanisation limitée définie au L.122-2 du code de l'urbanisme.

Le PADD du SCOT a été validé en août 2009. Le document final n'a pas encore été approuvé.

Si le document n'est pas encore totalement abouti, certaines grandes orientations peuvent dès maintenant être prises en compte.

Les grandes orientations du SCOT sont les suivantes :

- Equilibrer le développement de l'habitat
- Favoriser le développement économique
- Développer les déplacements multimodaux
- Protéger l'environnement

La commune de Sceaux d'Anjou est identifiée au SCOT comme un territoire rural, où le développement doit être maîtrisé en continuité du bourg existant. Le développement de nouvelles habitations en pleine campagne est proscrit. Le développement doit être respectueux des proportions démographiques actuelles et tenir compte de la capacité des équipements collectifs existants ou prévus.

Le SCOT définit également des objectifs en terme d'optimisation du foncier : les opérations de logements dans les centre bourg devront ainsi présenter une densité minimale de 20 logements/ha, et les extensions urbaines un minimum de 15 logements / ha.

- ➡ Ces densités minimum sont respectées dans les orientations d'aménagement du PLU de Sceaux d'Anjou

Le SCOT présente un objectif de coordination de l'ouverture des zones à urbaniser et de limitation de l'étalement urbain.

- ➡ La réduction importante des zones AU par la présente révision du PLU, va dans le sens d'une prise en compte de cette problématique.

Des objectifs de réalisation de logements sociaux, appuyés sur les orientations du PDH sont développés.

- ➡ Les orientations d'aménagement pour la zone AU1 indique un objectif de réalisation de 6 logements sociaux.

Le volet agricole est un point important développé dans le SCOT à travers un objectif de préservation des espaces agricoles durables et fonctionnels, et le maintien de l'agriculture comme pilier économique du pays.

- ➡ La zone agricole du PLU de Sceaux d'Anjou répond à cette vocation.

Le volet patrimoine et tourisme du SCOT précise la nécessité d'organiser le développement touristique autour des richesses du patrimoine local, et un objectif général de mise en valeur du patrimoine bâti.

- Les orientations et outils développés dans le PLU sur la protection des chemins de randonnée et du bâti rural vont dans ce sens.

Le développement des déplacements doux constitue un enjeu pour les déplacements quotidiens et le tourisme vert.

- Là encore, les chemins de randonnée participent à cet objectif, ainsi que les réserves de terrains destinées à améliorer les liaisons piétonnes et cyclables.

Sur le volet environnement, le SCOT insiste sur la nécessité de préserver les grandes continuités écologiques, les zones humides et les espaces à forte biodiversité.

- La zone NP enveloppe les secteurs les plus sensibles du point de vue biodiversité (ZNIEFF et vallons humides).

SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux)

Le SDAGE du bassin Loire-Bretagne, révisé le 18 novembre 2009, fixe les orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de l'eau. Il cherche à concilier l'exercice des différents usages de l'eau avec la protection des milieux aquatiques. Il définit le cadre des SAGE (Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux) et identifie en particulier les secteurs prioritaires.

Les orientations du SDAGE se déclinent en 15 chapitres :

- Repenser les aménagements de cours d'eau
- Réduire la pollution par les nitrates
- Réduire la pollution organique
- Maîtriser la pollution par les pesticides
- Maîtriser les pollutions dues aux substances dangereuses
- Protéger la santé en protégeant l'environnement
- Maîtriser les prélèvements d'eau
- **Préserver les zones humides et la biodiversité**
- Rouvrir les rivières aux poissons migrateurs
- Préserver le littoral
- **Préserver les têtes de bassin versant**
- Réduire le risque d'inondations par les cours d'eau
- Renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
- Mettre en place des outils réglementaires et financiers
- Informer, sensibiliser, favoriser les échanges

Les dispositions du PLU, à travers la définition de zone NP inconstructible le long de la Suine, le repérage des principales zones humides, la protection d'éléments de type bois et haies et la réflexion sur les questions d'assainissement des eaux usées, participent à répondre aux objectifs généraux définis par le SDAGE.

SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) de la Mayenne

Le SAGE de la Mayenne a été arrêté le 28 juin 2007.

Il définit un certain nombre d'orientations avec lesquelles le PLU doit être compatible :

- Optimisation de la gestion quantitative de la ressource
- Optimisation des usages liés à la ressource en eau
- L'amélioration de la qualité des eaux et des milieux
- L'amélioration des potentialités biologiques des milieux

Les orientations du PLU qui tentent de répondre à ces objectifs :

- Préservation de la vallée de la Suine en tant que continuité écologique
- Affichage des zones humides à préserver autour du bourg
- Protection des éléments de paysage constitutifs du bocage dans la ZNIEFF humide du bocage de Sceaux d'Anjou
- Obligation dans le règlement des zones AU de réserver un emplacement sur les parcelles privées pour l'installation d'une cuve de récupération des eaux pluviales dans le cadre de la construction d'une habitation
- Incitation à la réalisation d'aménagement « doux » d'infiltration des eaux pluviales dans les nouvelles opérations d'aménagement, par les indications portées au document « orientations d'aménagement »

SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Sarthe Aval

Le SAGE Sarthe Aval est actuellement en cours d'élaboration.

PDH du Maine et Loire

Le département du Maine et Loire a élaboré un Plan Départemental de l'Habitat en 2007. Ce plan, appuyé sur un diagnostic territorialisé, poursuit 4 objectifs principaux :

- Encourager la production de nouveaux logements en adéquation avec la problématique locale
- Inciter à la requalification du parc immobilier existant
- Encourager les initiatives prenant en compte les problématiques du développement durable
- Accompagner les personnes défavorisées et les jeunes.

Objectifs définis par le PDH concernant le territoire de Sceaux d'Anjou (couronne péri urbaine d'Angers - secteur 8) :

- ➡ Objectif d'organiser et de développer l'accèsion à la propriété
- ➡ Objectif de renouvellement du parc locatif social :
 - Objectif de 17% de logements sociaux dans la production nouvelle :
 - 20% pour les opérations de 5 à 10 logements
 - 15% pour les opérations de + de 10 logements

La commune de Sceaux d'Anjou compte 20 logements sociaux en 2010, soit 6 % du parc de logements (résidences principales).

Le PADD indique le souhait de proposer des logements sociaux dans les nouvelles opérations, en locatif notamment.

Les orientations d'aménagement du secteur de la Perriche indiquent 6 logements sociaux à réaliser (location ou accesssion), soit 30% des logements à réaliser dans cette zone AU1/AU2.

Les orientations d'aménagement de la zone AU2 des Sources ne précise pas de pourcentage minimum de logements sociaux mais indique une diversité de tailles de parcelles à respecter.

Une part minimum de logements sociaux pourra être introduite lors de la modification du PLU qui ouvrira cette zone à l'urbanisation.

F. TABLEAU DE SUPERFICIE DES ZONES

Zones	Caractère des zones	PLU de 2005 superficie en ha	PLU révision n°1 superficie en ha	Evolution superficie en ha
Zones urbaines				
UA	Centre bourg	8,4	8,2	-0,2
UB	Habitat récent	11,8	20,7	+8,9
UE	Equipements	1,9	-	-1,9
UH	Hameaux	16,8	-	-1,9
Total zones urbaines		38,9	28,9	-10
Zones à urbaniser				
AU1	Extensions du village, ouverture immédiate	9,3	0,3	-9
AU2	Extensions du village à long terme	9,5	3	-6,5
AUZ	Futures activités artisanales et commerciales	2,5	-	-2,5
AUe	Activités artisanales et équipements	-	4,4	+4,4
Total zones à urbaniser		21,3	7,7	-13,6
Zones naturelles				
N / NP	Secteur naturel protégé	341,8	336,4	-5,4
NH	Secteur naturel d'habitat diffus (hameaux)	-	24,2	+24,2
NL	Secteur naturel de loisirs	-	9,1	+9,1
<i>dont espaces boisés classés</i>		<i>102</i>	<i>102</i>	
Total zones naturelles		341,8	369,7	+27,9
Zones agricoles				
A	Secteur agricole	1024,6	1311,7	
Ap	Secteur agricole à forte sensibilité paysagère et environnementale	291,4	-	
Total zones agricoles		1316	1311,7	-4,3
Superficie totale de la commune		1718	1718	

INCIDENCES DES DISPOSITIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Surfaces imperméabilisées

7,7 ha au total sont inscrits en zone à urbaniser, à plus ou moins long terme, dont 3,3 ha pour l'habitat.

Cette urbanisation aura pour effet un accroissement des surfaces imperméabilisées : voirie, stationnement, trottoirs, toitures.

Afin de limiter la vitesse de l'écoulement des eaux, source d'inondations, le règlement des zones AU impose la réalisation d'aménagement « doux » de gestion des eaux pluviales, favorisant l'infiltration.

D'autre part, la protection de haies et bois en tant qu'éléments de paysage à protéger, vise à maintenir des éléments régulateurs des écoulements des eaux.

D'autre part, la loi sur l'eau oblige à la réalisation d'une étude dite loi sur l'eau pour tout projet d'une superficie supérieure à 1ha et induisant un rejet d'eaux pluviales dans les eaux superficielles ou dans un bassin d'infiltration (décret n°93-743 du 29 mars 1993). Ce type d'étude vise à évaluer l'incidence du projet sur l'écoulement des eaux et à mettre en place les mesures nécessaires pour maîtriser ces écoulements (bassins d'orage,...).

Biodiversité

Par la modification des écoulements des eaux, par la destruction d'éléments végétaux (prairies, arbres,...), par l'apport de nuisances (automobiles, bruit, éclairage,...), l'urbanisation induira une perte locale de biodiversité.

Mesures compensatoires prévues dans le PLU :

- Protection de bois et haies
- Protection des zones naturelles les plus sensibles par un règlement qui interdit toute nouvelle construction
- Obligation de réalisation d'espaces verts dans les opérations de lotissements et de plantations en bordures des zones
- Préservation des zones humides dans le cadre de l'aménagement des zones AU

Assainissement et qualité de l'eau

Les nouveaux secteurs à urbaniser devront être intégralement desservis par l'assainissement collectif.

Les dispositifs d'assainissement autonome devront quant à eux respecter la réglementation en vigueur de manière à éviter des rejets polluants dans les milieux naturels.

Economie de l'espace

Le bourg accueille à travers ses extensions l'essentiel des nouveaux logements. Cette orientation vise, au regard des préoccupations environnementales, à :

- Protéger les paysages naturels de la commune en évitant un mitage par des constructions neuves isolées en campagne,
- Protéger l'espace agricole en tant que lieu de production à préserver de l'implantation de nouveaux tiers générateurs de contraintes,
- Privilégier les modes déplacements non polluants (marche à pied, vélo,...).

Le PLU intègre des objectifs d'économie de l'espace en réduisant fortement les surfaces des zones à urbaniser préalablement définies au PLU précédent et en concentrant l'accueil de nouveaux logements sur le bourg.

Déplacements

Le développement de l'urbanisation générera nécessairement une augmentation des déplacements compte tenu de l'intégration croissante de la commune de Sceaux d'Anjou dans l'aire urbaine d'Angers.

Les déplacements individuels automobiles seront particulièrement importants sur la RD 74 en direction d'Angers.

Ils seront d'autant plus nombreux que le bourg n'est pas desservi par un service de transports collectifs.

Mesures compensatoires prévues dans le PLU :

- La localisation des zones à urbaniser a été choisie en partie en raison de la proximité des équipements, permettant à chacun de se rendre à pied vers les centralités du bourg,
- Le PLU exige, par le biais des orientations d'aménagement, que soient créées des liaisons piétonnes à l'intérieur du bourg entre les nouvelles zones d'habitat et les équipements de sorte à proposer une alternative aux déplacements automobiles systématiques.
- Un emplacement est réservé pour un cheminement piétons/cycles sécurisé vers la Croix Bauvais où des transports collectifs sont accessibles à destination d'Angers.



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

PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFICATION N°1

PIÈCE N°2 : NOTE DE PRÉSENTATION

Modification n°1 du PLU :

Prescrite par délibération du conseil municipal le 29/06/2021

Enquête publique du 09/10/2023 au 27/10/2023 inclus

Approuvée par délibération du conseil communautaire le 18/01/2024

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire
en date du 18/01/2024 :

Le Président :



TABLE DES MATIÈRES

TABLE DES MATIÈRES	1
LIMINAIRE	2
Objectifs de la modification	3
Choix de la procédure de modification	3
REPLACER LA NOTION OBSOLETE DE « SHON » PAR LES NOTIONS DE SURFACE PLANCHER ET D'EMPRISE AU SOL	4
Contexte et justification	4
Modifications apportées à l'article 2 du règlement écrit pour la zone A.....	5
Modifications apportées à l'article 12 du règlement écrit pour les zones UA, UB et AUE.....	5
SUPPRIMER UNE DISPOSITION NON VÉRIFIABLE SUR LA CRÉATION D'UN LOGEMENT SUPPLÉMENTAIRE EN ZONE A DANS LE CADRE D'UNE EXTENSION D'HABITATION	6
Contexte et justification	6
Modifications apportées à l'article 2 du règlement écrit pour la zone A.....	6
PRÉCISER LES RÈGLES D'IMPLANTATION DES ANNEXES EN ZONE AGRICOLE ET EN ZONE NATURELLE ..	7
Contexte et justification	7
Modifications apportées à l'article 2 du règlement écrit pour les zones A et N	8
SIMPLIFIER ET ASSOULIR LES RÈGLES EN VUE D'OPTIMISER L'ESPACE ET LUTTER CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN	9
Contexte et justification	9
Modifications apportées à l'article 6 du règlement écrit pour les zones UA, UB, AUE, AU1 et AU2 :.....	10
Modifications apportées à l'article 6 du règlement écrit pour les zones A et N	11
Modifications apportées à l'article 7 du règlement écrit pour l'ensemble des zones.....	12
Modifications apportées à l'article 9 du règlement écrit pour la zone UB.....	14
Modifications apportées à l'article 13 du règlement écrit pour la zone AU1 :	15
PERMETTRE LE DÉVELOPPEMENT DE PROJETS DE CONSTRUCTIONS DURABLES EN NE RÉGLEMENTANT PLUS LES TOITURES À L'EXCEPTION DE LA ZONE UA (CŒUR HISTORIQUE) ET DE LA ZONE AUE (DISPOSANT DÉJÀ D'UNE RÈGLE PEU CONTRAIGNANTE).	16
Contexte et justification	16
Modifications apportées à l'article 11 du règlement pour les zones UB, AU1, A et N	16
SIMPLIFIER ET RENDRE LES RÈGLES DE L'ARTICLE 11 SUR L'ASPECT DES CONSTRUCTIONS PLUS EXPLICITES ET PLUS FACILEMENT APPLICABLES.	17
Contexte et justification	17
Suppression de la consultation pour avis d'un homme de l'art.....	17
Modifications apportées à l'article 11 sur les façades	18
Modifications apportées à l'extrait de l'article sur les clôtures	19
Modifications apportées à l'extrait de l'article sur les bâtiments annexes.	21

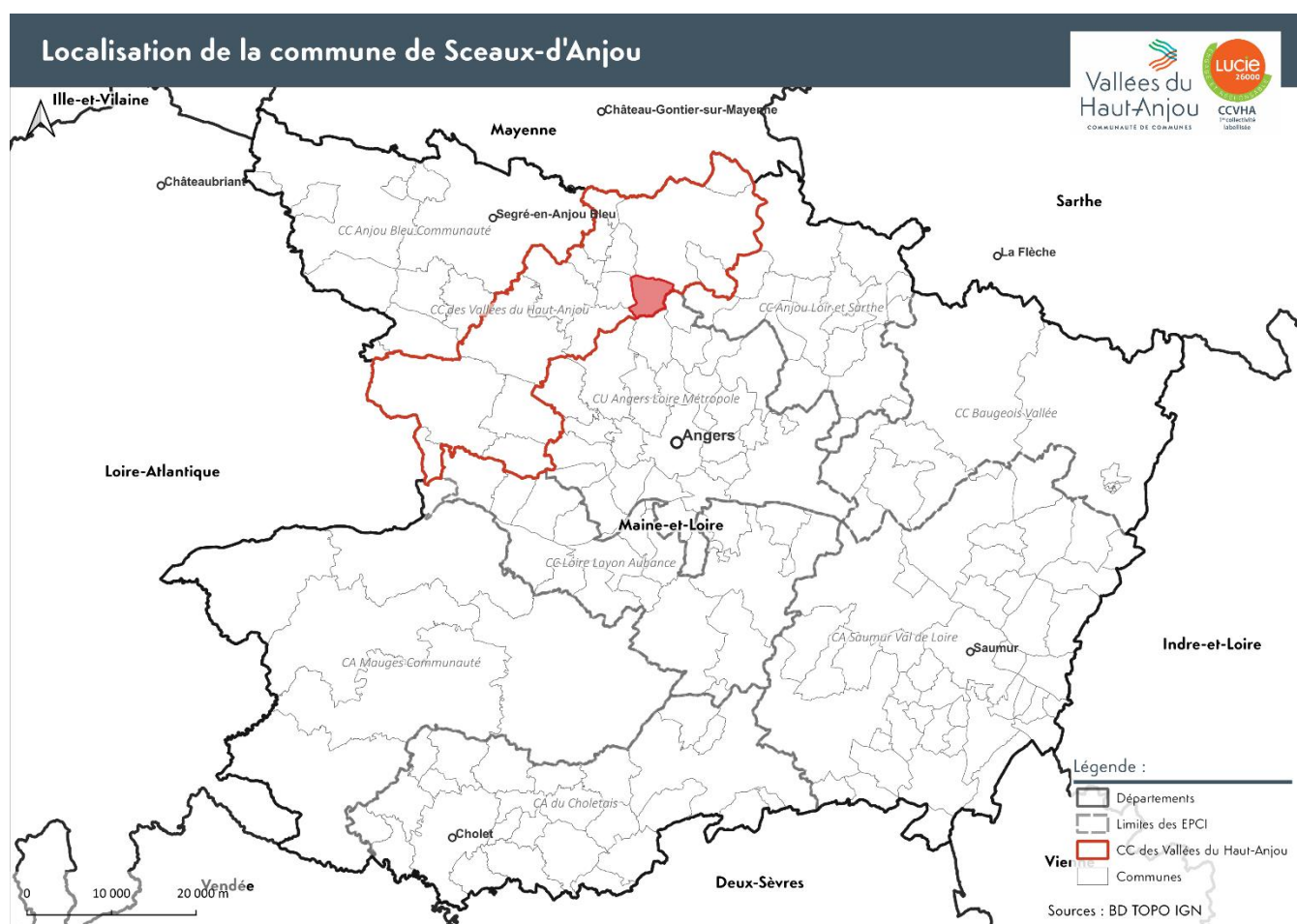
LIMINAIRE

La commune de **Sceaux-d'Anjou** est dotée d'un **Plan Local d'Urbanisme (PLU)** approuvé le **07 décembre 2011**. Ce dernier n'a pas fait l'objet de modification à ce jour.

Par délibération du **29 juin 2021**, le conseil municipal a prescrit la **modification n°1** du PLU.

Depuis le 1^{er} juillet 2021, la Communauté de Communes des Vallées du Haut-Anjou (CCVHA) est compétente en matière de document d'urbanisme, en lieu et place des communes.

Par délibération du **24 novembre 2022**, le conseil communautaire de la CCVHA a prescrit **l'élaboration d'un PLU intercommunal (PLUi)**. D'ici l'entrée en vigueur de ce document d'urbanisme, la CCVHA a pour mission de finaliser les procédures en cours à l'instar de la présente modification.



Objectifs de la modification

La commune souhaite faire évoluer le règlement de son PLU en vigueur de manière à adapter et à modifier un certain nombre de dispositions ; touchant l'ensemble des zones (UA, UB, AUE, AU1, AU2, A et N).

Objectifs visés dans la délibération n°4 du 29 juin 2021 :

1. *La réécriture de certains articles ou certaines dispositions pour les rendre plus explicites et plus facilement applicables (règles d'implantation, bâtiments annexes...),*
2. *La simplification et/ou l'harmonisation de certaines dispositions réglementaires,*
3. *La suppression des dispositions non applicables ou non conformes au contexte législatif en vigueur,*
4. *La recherche de l'optimisation de l'espace (articles 6, 7...),*
5. *L'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 notre empreinte écologique.*

Extrait de la délibération n°4 du 29 juin 2021

Dans ce contexte, la commune de Sceaux-d'Anjou s'est engagée dans la réalisation d'une modification du PLU ; procédure poursuivie par la CCVHA.

Choix de la procédure de modification

Article L.153-36 du code de l'Urbanisme

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article **L. 153-31**, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

Considérant que cette modification ne concerne pas l'un des cas précités à l'article **L.153-31** du code de l'urbanisme, cette modification n'entre pas dans le champ d'application de la révision. Au regard des articles **L.153-36 et suivants**, la procédure de modification a été réalisée sous forme d'une **modification de droit commun**.

REEMPLACER LA NOTION OBSELETE DE « SHON » PAR LES NOTIONS DE SURFACE PLANCHER ET D'EMPRISE AU SOL

Contexte et justification

La modification du Plan Local d'Urbanisme est l'occasion de faire évoluer le règlement et de remplacer la notion de **Surface Hors-Œuvre Nette (SHON)**, qui est aujourd'hui obsolète, par les notions d'**emprise au sol** (article 2 de la zone A) et de **surface plancher** (article 12 des zones UA, UB et AUE).

PLU approuvé le 07/12/2011 Version en vigueur
Article 2 : Occupation et utilisation du sol admises sous conditions
Extrait – Zone A
Les extensions des constructions à usage d'habitation non liées à une activité agricole dans une limite de 30% de la SHON existante à la date d'approbation du PLU, à condition qu'elles ne créent pas de logement supplémentaire.

PLU approuvé le 07/12/2011 Version en vigueur
Article 12 : Stationnement
Extraits – Zones UA, UB et AUE
12 - 1 : Dispositions générales Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées ou prorata de la SHON qu'elles occupent.

Modification qui s'inscrit dans l'objectif recherché de « *suppression des dispositions non applicables ou non conformes au conteste législatif en vigueur.* »

Suite à la **réforme de la surface plancher** instituée par l'**ordonnance n°2011-1539 du 6 novembre 2011**, entrée en vigueur le 1^{er} mars 2012, les notions de *surface hors œuvre nette*, *surface de plancher hors œuvre nette*, *surface développée hors œuvre nette*, *surface hors œuvre brute*, *plancher hors œuvre nette*, *surface de plancher développée hors œuvre*, *superficie hors œuvre nette*, *surface développée hors œuvre* et *surface de plancher développée hors œuvre nette* ont été remplacées par la notion de **surface de plancher**.

Définition de la surface de plancher issue de l'article L.111-14 du code de l'urbanisme.

« La surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. »

Dans le cadre de la même réforme, le **décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011**, entrée en vigueur le 1^{er} mars 2012, la notion d'**emprise au sol** a été implémentée.

Définition de l'emprise au sol issue de l'article R.420-1 du code de l'urbanisme.

L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Modifications apportées à l'article 2 du règlement écrit pour la zone A

Modification n°1 du PLU Nouvelle rédaction proposée
Article 2 : Occupation et utilisation du sol admises sous conditions
Extrait – Zone A
Les extensions des constructions à usage d'habitation non liées à une activité agricole dans une limite de 30% de l'emprise au sol du bâtiment à étendre de la SHON existante à la date d'approbation du PLU, à condition qu'elles ne créent pas de logement supplémentaire.

- Remplacement de la notion de SHON par la notion d'emprise au sol.

Modifications apportées à l'article 12 du règlement écrit pour les zones UA, UB et AUE

Modification n°1 du PLU Nouvelle rédaction proposée
Article 12 : Stationnement
Extraits – Zone UA, UB et AUE
<u>12 - 1</u> : Dispositions générales Les places de stationnement devront rester affectées aux usagers de l'opération qu'elle concerne. Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées ou prorata de la surface de plancher SHON qu'elles occupent.

- Remplacement de la notion de SHON par la notion de surface de plancher.

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

Contexte et justification

L'article 2 de la zone A 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.

PLU approuvé le 07/12/2011 Version en vigueur	
Article 2 : Occupation et utilisation du sol admises sous conditions	
Extrait – Zone A	
Les extensions des constructions à usage d'habitation non liées à une activité agricole dans une limite de 30% de la SHON existante à la date d'approbation du PLU, à condition qu'elles ne créent pas de logement supplémentaire.	

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, pas la création d'un nouveau logement ; d'où l'idée d'une certaine redondance dans cette disposition.

De la même manière, cette disposition n'est pas vérifiable. Dans le cadre de l'instruction d'une demande d'autorisation d'urbanisme, 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.

- En conséquence, est supprimée la condition : « à condition qu'elles ne créent pas de logement supplémentaire » présente à l'article 2 de la zone A.

Modifications apportées à l'article 2 du règlement écrit pour la zone A

Modification n°1 du PLU Nouvelle rédaction proposée	
Article 2 : Occupation et utilisation du sol admises sous conditions	
Extrait – Zone A	
<u>Les extensions des constructions à usage d'habitation non liées à une activité agricole</u> dans une limite de 30% de l'emprise au sol du bâtiment à étendre de la SHON existante à la date d'approbation du PLU, à condition qu'elles ne créent pas de logement supplémentaire.	

- Suppression de la condition : « à condition qu'elles ne créent pas de logement supplémentaire. »

PRÉCISER LES RÈGLES D'IMPLANTATION DES ANNEXES EN ZONE AGRICOLE ET EN ZONE NATURELLE

Contexte et justification

La modification du PLU est l'occasion de venir préciser les règles d'implantation des annexes aux habitations et activités agricoles en zones A et N. Le règlement écrit actuellement en vigueur précise que les annexes doivent être implantées à proximité des bâtiments auxquels elles se rapportent. Il s'agit d'un terme trop large et trop imprécis ; pouvant être interprété de différentes manières, que ce soit par le pétitionnaire ou par le service instructeur.

PLU approuvé le 07/12/2011 Version en vigueur
Article 2 : Occupation et utilisation du sol admises sous conditions
Extrait – Zone A
<u>La construction d'annexes liées aux habitations</u> existantes (garage,...) à condition : ○ Que l'emprise au sol des annexes soit limitée à 40 m², ○ Que les annexes soient implantées à proximité de l'habitation à laquelle elle se rapporte <u>Les constructions et installations nouvelles à usage d'annexes</u> (sanitaires, garages à vélos,...) qui sont <u>nécessaires aux activités accessoires à l'activité agricole principale</u>, sous réserve d'être implantées à proximité des bâtiments existants.
Extrait – Zone N
La construction d'annexes liées aux habitations existantes (garage,...) à condition : ○ Que l'emprise au sol des annexes soit limitée à 40 m², ○ Que les annexes soient implantées à proximité de l'habitation à laquelle elle se rapporte

L'article **L.151-12 du code de l'urbanisme** permet au règlement de venir préciser la zone d'implantation des annexes en zones agricoles, naturelles ou forestières.

Article L.151-12 du code de l'urbanisme :

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »

- L'objectif de la modification est de faciliter la compréhension de la règle par le pétitionnaire et pour le service instructeur, de la clarifier, en supprimant le terme large et imprécis de « à proximité » et de le remplacer par une distance précise de **30 mètres maximum**.

Modifications apportées à l'article 2 du règlement écrit pour les zones A et N

Modification n°1 du PLU Nouvelle rédaction proposée
Article 2 : Occupation et utilisation du sol admises sous conditions
Extrait – Zone A
<u>La construction d'annexes liées aux habitations existantes</u> (garage,...) à condition : ○ Que l'emprise au sol des annexes soit limitée à 40 m², ○ Que les annexes soient implantées à 30 mètres maximum à proximité de l'habitation à laquelle elle se rapporte <u>Les constructions et installations nouvelles à usage d'annexes</u> (sanitaires, garages à vélos,...) qui sont <u>nécessaires aux activités accessoires à l'activité agricole principale</u>, sous réserve d'être implantées à 30 mètres maximum à proximité des bâtiments existants.
Extrait – Zone N
La construction d'annexes liées aux habitations existantes (garage,...) à condition : ○ Que l'emprise au sol des annexes soit limitée à 40 m², ○ Que les annexes soient implantées à 30 mètres maximum à proximité de l'habitation à laquelle elle se rapporte

SIMPLIFIER ET ASSOUPPLIR LES RÈGLES EN VUE D'OPTIMISER L'ESPACE ET LUTTER CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

Contexte et justification

Une série de lois entrées en vigueur ces dernières années accentuent la nécessité de concentrer le développement urbain dans les secteurs déjà bâti, de limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles, de lutter contre l'étalement urbain ; et à terme d'arriver au zéro artificialisation nette des sols.

Pour en citer quelques-unes :

- **Loi n°2014- 366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové, dite loi ALUR**, qui accentue la prise en compte de la consommation d'espaces dans les PLU ; que ce soit par l'analyse de la consommation d'espace mais aussi par l'identification des gisements fonciers et des possibilités de densification et de mutation des espaces bâtis.
- **Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite « ELAN »** qui introduit la lutte contre l'étalement urbain parmi les objectifs du code de l'urbanisme que l'on retrouve aux articles L.101-1 à L.101-3 dudit code.
- **Loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite loi Climat et Résilience** ; qui prévoit trois paliers progressif de réduction de la consommation foncière pour atteindre l'objectif du zéro artificialisation nette d'ici 2050.

Afin de mettre en œuvre ces objectifs, il convient de revoir la manière dont on fait et gère la ville. Pour concentrer le développement urbain dans les secteurs déjà bâti, pour réduire la consommation d'espaces naturels et agricoles, il faut venir modifier les règles associées, les réadapter.

Des règles qui étaient écrites avec une forme urbaine en tête, la forme pavillonnaire : une maison en retrait de la rue et des autres habitations au centre d'un jardin. Une forme urbaine très consommatrice d'espace.

Pour optimiser l'espace et permettre la densification des espaces déjà urbanisés, plusieurs modifications sont apportées au règlement écrit :

- à l'article 6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies pour l'ensemble des zones,
- à l'article 7 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives pour l'ensemble des zones,
- à l'article 9 relatif à l'emprise au sol pour la zone UB,
- à l'article 13 relatifs aux espaces libres et plantations pour la zone AU1.

Des modifications qui s'inscrivent dans les objectifs recherchés de « *réécriture de certains articles ou certaines dispositions pour les rendre plus explicites et plus facilement applicables.* », de « *recherche de l'optimisation de l'espace (articles 6, 7...),* » et de « *simplification et/ou l'harmonisation de certaines dispositions réglementaires.* »

➤ **Seront précisés pour chaque modification apportée, les objectifs poursuivis et les justifications.**

Modifications apportées à l'article 6 du règlement écrit pour les zones UA, UB, AUE, AU1 et AU2 :

D'une manière générale, ce qui ressort des articles 6 du PLU actuellement en vigueur pour chacune des zones urbaines ou à urbaniser est la multitude de règles différentes, et d'exceptions aux règles, complexifiant leur interprétation.

Ce qui ressort également de ces articles, est la distance des constructions par rapport à la voie. En zone UA, qui correspond au centre-bourg, il est possible de construire à l'alignement de la voie. Mais dans l'ensemble des zones, il convient de s'implanter soit à l'alignement du bâti dominant ou continu, soit à des distances allant de 10 à 15 mètres de l'alignement ou de l'axe de la voie. Outre la difficulté de déterminer l'alignement du bâti dominant, cette marge de recul du bâti peut présenter un potentiel de développement qui n'est pas exploité. À l'heure où le foncier doit être optimisé, ces espaces entre la voie et le bâti doivent être valorisés.

PLU approuvé le 07/12/2011 Version en vigueur
Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies
Extrait – Zone UA
Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement du bâti dominant ou à défaut à l'alignement de la voie.
Toutefois, une implantation différente peut être autorisée : - si les constructions sur les parcelles voisines ou sur le terrain devant recevoir la construction ont une implantation différente. Dans ce cas, l'implantation devra se faire à l'alignement du bâti existant, - lorsque la configuration du terrain le justifie, - lorsque l'expression d'une recherche architecturale le justifie. - lorsqu'une continuité visuelle sur rue (mur, mur + ferronnerie) est assurée au ras de l'alignement, d'une limite latérale à l'autre et sur une hauteur minimale de 1 m. Cette continuité visuelle peut être constituée par un ensemble d'éléments tels que : portail, mur de clôture, bâtiment annexe, etc. pouvant éventuellement être employés conjointement.
Pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes ne respectant pas la règle, une implantation autre peut être admise à condition de ne pas aggraver la situation.
Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
Extrait – Zone UB
Dans les rues présentant un alignement bâti continu ou dominant, l'implantation des constructions devra respecter cet alignement existant qui prévaut.
Pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes ne respectant pas la règle, une implantation autre peut être admise à condition de ne pas aggraver la situation.
Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
Extrait – Zone AUE
Toute construction doit être implantée en retrait d'au moins 15 mètres de l'axe des routes départementales.
Les constructions devront toutes être implantées sur le même alignement, à une distance maximale de 10 mètres à compter de la bordure des autres voies.
Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
Extrait – Zones AU1 et AU2
Le mode d'implantation des constructions devra respecter les indications précisées au schéma d'orientations d'aménagement.
Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de l'axe de la voie d'au moins : - 10 mètres pour les routes départementales
Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Un objectif de simplification et d'harmonisation respecté par l'écriture d'une nouvelle règle unique à l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser en lieu et places des différentes règles du PLU actuellement en vigueur. Une règle unique plus claire et plus précise.

Un objectif d'optimisation de l'espace en zone urbaine respecté par la réduction de la marge de recul inconstructible entre le bâti et la voirie : toute nouvelle construction pourra désormais s'implanter à l'alignement ou en recul d'1 mètre minimum de l'alignement de la voie au lieu des différents reculs prescrits dans le règlement en vigueur. Les différentes exceptions à ces règles qui existaient disparaissent et sont remplacées par les deux suivantes : implantation en continuité de l'alignement du bâti existant et implantation différente admise pour les bâtiments et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Modification n°1 du PLU Nouvelle rédaction proposée
Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies
Extraits – Zones UA, UB, AUE, AU1 et AU2
Les bâtiments doivent être édifiés à l'alignement, ou en recul d'au moins 1 m de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.
Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles lorsqu'un bâtiment existant est implanté dans la marge de recul, les extensions de ce bâtiment peuvent être réalisées dans l'alignement du bâtiment principal.
Des implantations différentes peuvent être admises pour les bâtiments et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion.

Modifications apportées à l'article 6 du règlement écrit pour les zones A et N

Comme pour les zones urbaines, il est également possible d'optimiser l'espace entre la bâti et la voie en zone agricole et en zone naturelle en modifiant l'article 6 de ces zones.

PLU approuvé le 07/12/2011 Version en vigueur
Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies
Extraits – Zones A et N
Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de l'alignement de la voie d'au moins : - 15 mètres pour les routes départementales 770 et 768, - 10 mètres pour les autres voies.
Pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes ne respectant pas la règle, une implantation autre peut être admise à condition de ne pas aggraver la situation.
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui ne peuvent être implantés en d'autres lieux.

Un objectif d'optimisation de l'espace en zone agricole et en zone naturelle qui passe par la réduction de la marge de recul inconstructible entre le bâti et la voirie : toute nouvelle construction devra s'implanter en recul de 5 mètres par rapport aux autres voies que les routes départementales 770 et 768 au lieu des 10 mètres du PLU en vigueur actuellement.

Modification n°1 du PLU Nouvelle rédaction proposée
Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies
Extraits – Zones A et N
Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de l'alignement de la voie d'au moins : - 15 mètres pour les routes départementales 770 et 768, - 10 5 mètres pour les autres voies.
Pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes ne respectant pas la règle, une implantation autre peut être admise à condition de ne pas aggraver la situation.
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui ne peuvent être implantés en d'autres lieux.

Modifications apportées à l'article 7 du règlement écrit pour l'ensemble des zones

Ce qui ressort des articles 7 du PLU actuellement en vigueur pour l'ensemble des zones est la multitude de règles différentes et d'exceptions aux règles complexifiant leur interprétation.

D'autre part, ces règles prescrivent des reculs à respecter entre les bâtis et les limites séparatives ne permettant pas d'optimiser l'espace situé entre les constructions et les limites séparatives. Par exemple, dans plusieurs des secteurs, dès lors qu'une construction ne s'implante pas en limite de propriété, celle-ci doit s'implanter en recul de 3 mètres minimum des limites séparatives. Un recul d'autant plus important que ce recul doit être égal, soit à la mi-hauteur, soit à la hauteur du bâti à implanter, en fonction que l'on se situe dans une bande de constructibilité principale ou non.

Ces règles sont très contraignantes et ne permettent pas d'optimiser et de valoriser l'espace entre le bâti existant et la limite de propriété et ne permettent pas de valoriser les espaces en second rideau qui peuvent permettre d'accueillir de nouveaux logements. C'est pourquoi, les articles 7 sont revus pour l'ensemble des zones.

PLU approuvé le 07/12/2011 Version en vigueur
Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Extrait – Zone UA
Les constructions doivent s'implanter sur au moins une limite séparative sur une profondeur maximale de 20 mètres comptée à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.
Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, elle doit être implantée par rapport à celle-ci à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur à l'égout du toit et jamais inférieure à 3 mètres.
Au-delà d'une profondeur de 20 mètres comptée à partir de l'alignement, toute construction implantée en limite séparative devra avoir une hauteur maximum de 3 mètres à l'égout du toit.
Pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes ne respectant pas la règle, une implantation autre peut être admise à condition de ne pas aggraver la situation.
Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Extrait – Zone UB
UB 7 - 1 Sur une profondeur de 20 mètres à partir de l'alignement, ou de la limite qui s'y substitue, toute construction peut être contiguë aux limites séparatives aboutissant à la voie. Lorsque la contiguïté n'est pas assurée, le retrait par rapport à la limite séparative est au moins égal à la moitié de la hauteur comprise entre l'égout du toit et le terrain naturel avant travaux de la construction et jamais inférieur à 3 mètres. UB 7 - 2 Au-delà d'une profondeur de 20 mètres comptée à partir de l'alignement, ou de la limite qui s'y substitue toute construction doit être implantée en retrait par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à sa hauteur, comprise entre l'égout du toit et le terrain naturel avant travaux, et jamais inférieure à 3 mètres. Toutefois, peuvent être implantées en limite séparative : - les constructions annexes de faible importance (moins de 9 m²), dont la hauteur n'excède pas 3,5 mètres au faîtage - les constructions s'adossant à une construction existante sans excéder la hauteur de cette construction. Pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes ne respectant pas la règle, une implantation autre peut être admise à condition de ne pas aggraver la situation. Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
Zone AUE
Les constructions devront respecter un retrait par rapport aux limite séparative au moins égal à la moitié de la hauteur comprise entre l'égout du toit et le terrain naturel avant travaux de la construction et jamais inférieur à 3 mètres. Pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes ne respectant pas la règle, une implantation autre peut être admise à condition de ne pas aggraver la situation. Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
Zones AU1 et AU2
Toute construction pourra être : - soit contiguë à l'une des limites séparatives sur une profondeur de 20 mètres comptée à partir de l'alignement, - soit en retrait, à une distance au moins égale à sa hauteur à l'égout du toit et jamais inférieure à 3 mètres. Toutefois, les constructions annexes de faible importante, dont la hauteur n'excède pas 3,5 mètres au faîtage, pourront joindre les limites. Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
Zone A
Toute construction doit être implantée : ○ Soit sur une ou plusieurs limites séparatives, ○ Soit avec un retrait minimum par rapport à cette limite, égal à la moitié de la hauteur de la construction à l'égout du toit et jamais inférieure à 3 mètres. Pour l'extension des constructions existantes, liées et nécessaires à l'activité agricole, lorsque la configuration du terrain ou la nature des constructions existantes le justifie, une implantation autre peut être admise. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure et équipements publics d'intérêt général qui ne peuvent être implantés en d'autres lieux.
Zone N
Toute construction doit être implantée en retrait par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres. Pour l'extension des constructions existantes, lorsque la configuration du terrain ou la nature des constructions existantes le justifie, une implantation autre peut être admise. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure et équipements publics d'intérêt général qui ne peuvent être implantés en d'autres lieux.

Un objectif de simplification et d'harmonisation respecté par une nouvelle rédaction et règle unique proposée pour l'ensemble des zones. Une reformulation complète qui garantit l'optimisation de l'espace en permettant toujours de s'implanter en limites séparatives et en diminuant le recul à respecter en cas de retrait des limites séparatives.

Modification n°1 du PLU Nouvelle rédaction proposée
Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Extraits – Zones UA, UB, AUE, AU1 et AU2, A et N
Les bâtiments doivent être implantés soit en limite séparative soit à 1 m minimum en retrait de la limite séparative.
Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles lorsqu'un bâtiment est implanté dans la marge de retrait, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement de la façade latérale.
Des implantations différentes peuvent être admises pour les bâtiments et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion.

Modifications apportées à l'article 9 du règlement écrit pour la zone UB

L'article 9 de la zone UB prévoit actuellement, pour le sous-secteur UBa, une emprise au sol limitée à 20% de l'unité foncière située dans la zone. Une emprise au sol maximale permise très faible qui bloque le potentiel de densification sur ce secteur.

PLU approuvé le 07/12/2011 Version en vigueur
Article 9 : Emprise au sol
Extrait – Zone UB
En secteur UBa, l'emprise au sol est limitée à 20% de la superficie de la partie de l'unité foncière comprise dans la zone.

Pour encourager le développement de l'urbanisation au sein des espaces urbanisés existants et optimiser l'espace, il convient de modifier cet article afin de ne plus réglementer l'emprise au sol des constructions dans toute la zone UB ; à l'instar de la zone UA.

Modification n°1 du PLU Nouvelle rédaction proposée
Article 9 : Emprise au sol
Extrait – Zone UB
En secteur UBa, l'emprise au sol est limitée à 20% de la superficie de la partie de l'unité foncière comprise dans la zone. Non réglementé

Modifications apportées à l'article 13 du règlement écrit pour la zone AU1 :

Un objectif d'optimisation de l'espace qui passe par la suppression d'une partie de l'article 13 de la zone AU1 qui impose actuellement une superficie d'espaces verts et de plantations à prévoir trop importante au regard de la densité de logements à respecter et à atteindre dans les projets d'urbanisation à venir.

PLU approuvé le 07/12/2011 Version en vigueur
Article 13 : Espaces libres et plantations
Extrait – Zone AU1
Les espaces verts (publics ou privés) devront avoir une superficie représentant 30 % au moins de l'unité foncière. Lorsque l'unité foncière est supérieure à 5 000 m², un espace commun représentant 10 % de l'unité foncière (compris dans les 30 % d'espaces verts publics ou privés) devra être d'un seul tenant perceptible depuis le domaine public de façon à valoriser l'opération. Les espaces verts seront plantés à hauteur d'un arbre haute tige ou d'agrément pour 100 m². Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre haute tige pour 4 places. Les haies devront être composées d'essences locales variées de type bocagère. Les conifères sont interdits en haie bordant le domaine public. Les éléments de paysage à protéger indiqués sur les plans de zonage devront être préservés. Toutefois, les travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent être autorisés : - dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'accès, extension de construction...) - dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier. Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telle que l'obligation de replantation sur un linéaire pour une haie, ou une surface équivalents pour un bois.

Suppression de plusieurs alinéas à l'instar de « la plantation d'un arbre de haute tige pour 4 places » dans la mesure où ces alinéas s'avèrent peu cohérents avec le dimensionnement des opérations envisagées et qu'ils ne permettent pas forcément de mettre en valeur ou de préserver les continuités écologiques et trames vertes et bleues.

Modification n°1 du PLU Nouvelle rédaction proposée
Article 13 : Espaces libres et plantations
Extrait – Zone AU1
Les espaces verts (publics ou privés) devront avoir une superficie représentant 30 % au moins de l'unité foncière. Lorsque l'unité foncière est supérieure à 5 000 m², un espace commun représentant 10 % de l'unité foncière (compris dans les 30 % d'espaces verts publics ou privés) devra être d'un seul tenant perceptible depuis le domaine public de façon à valoriser l'opération. Les espaces verts seront plantés à hauteur d'un arbre haute tige ou d'agrément pour 100 m². Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre haute tige pour 4 places. Les haies devront être composées d'essences locales variées de type bocagère. Les conifères sont interdits en haie bordant le domaine public. Les éléments de paysage à protéger indiqués sur les plans de zonage devront être préservés. Toutefois, les travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent être autorisés : - dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'accès, extension de construction...) - dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier. Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telle que l'obligation de replantation sur un linéaire pour une haie, ou une surface équivalente pour un bois.

PERMETTRE LE DÉVELOPPEMENT DE PROJETS DE CONSTRUCTIONS DURABLES EN NE RÉGLEMENTANT PLUS LES TOITURES À L'EXCEPTION DE LA ZONE UA (CŒUR HISTORIQUE) ET DE LA ZONE AUE (DISPOSANT DÉJÀ D'UNE RÈGLE PEU CONTRAIGNANTE).

Contexte et justification

La modification n°1 du PLU est également l'occasion de faire évoluer les règles relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, en particulier les règles sur les toitures, afin de permettre et d'encourager le développement de dispositifs, procédés ou matériaux de constructions durables comme les toitures végétalisées.

La loi n°2019-1147 du 8 novembre 2019, relative à l'énergie et au climat, dite EC, est venue fixer des objectifs en matière de réduction de la consommation d'énergie par la mise en place d'une politique de rénovation énergétique des logements existants, mais également par la promotion de certains dispositifs, procédés ou matériaux de constructions durables que l'on retrouve aux **articles L.111-16 et suivants du code de l'urbanisme**.

Le règlement actuel des zones UB, AU1, N et A est assez limitatif en imposant pour les toitures en pentes des couvertures en ardoises naturelles ou fibro-ardoises. À titre dérogatoire, sont admises en zone UB, AU1 et N les toitures en matériaux translucides pour les vérandas. Le règlement en vigueur permet également une dérogation à ces obligations « pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale ou énergétique. » Un principe général qui est maintenu dans la présente modification.

PLU approuvé le 07/12/2011 Version en vigueur
Article 11 : Aspect extérieur des constructions
Extraits – Zones UB, AU1 et N
Toitures Les couvertures en pente des constructions à usage d'habitation doivent être réalisées en ardoises naturelles ou fibro ardoises. L'adjonction d'autres matériaux (verre, matériaux translucides, ...) est autorisée de façon limitée (vérandas,...).
Extrait – Zone A
<u>A 11.2</u> : Les bâtiments d'habitation Les toitures inclinées seront soit en ardoise ou en fibro-ardoise.

Modifications apportées à l'article 11 du règlement pour les zones UB, AU1, A et N

Les dispositions relatives aux toitures, présentes à l'article 11 sur l'aspect extérieur des constructions ont été supprimées pour les zones UB, AU1, A et N afin de favoriser l'émergence de projets novateurs, intégrant notamment des toitures végétalisées,...

Modification n°1 du PLU Nouvelle rédaction proposée
Article 11 : Aspect extérieur des constructions
Extraits – Zones UB, AU1 et N
Toitures Les couvertures en pente des constructions à usage d'habitation doivent être réalisées en ardoises naturelles ou fibro ardoises. L'adjonction d'autres matériaux (verre, matériaux translucides, ...) est autorisée de façon limitée (vérandas,...). Non réglementé
Extrait – Zone A
<u>A 11.2</u> : Les bâtiments d'habitation Les toitures inclinées seront soit en ardoise ou en fibro-ardoise.

SIMPLIFIER ET RENDRE LES RÈGLES DE L'ARTICLE 11 SUR L'ASPECT DES CONSTRUCTIONS PLUS EXPLICITES ET PLUS FACILEMENT APPLICABLES.

Contexte et justification

La modification n°1 du PLU est l'occasion de revoir l'article 11 sur l'aspect extérieur des constructions.

On retrouve à l'article 11 des différentes zones, des dispositions difficiles à interpréter par les pétitionnaires ou par les services et en conséquence peu évidentes à instruire. De surcroît, des dispositions qui ne conduisent pas forcément à l'objectif recherché d'intégration architecturale du bâti dans son environnement.

Pour rendre les dispositions de l'article 11 plus explicites et plus facilement applicables, il convient d'apporter plusieurs modifications au règlement écrit :

- Suppression de la consultation pour avis d'un homme de l'art pour les zones UA, UB, AUE, AU1, A et N ;
- Simplification des dispositions règlementant les façades pour les zones UA, UB, AU1 et N ;
- Simplification des dispositions règlementant les clôtures pour les zones UA, UB, AU1 et N ;
- Simplification des dispositions règlementant les bâtiments annexes pour les zones UA, UB, AU1, et N.

Des modifications qui s'inscrivent dans l'objectif recherché de « *réécriture de certains articles ou certaines dispositions pour les rendre plus explicites et plus facilement applicables (règles d'implantation, bâtiments annexes...).* »

- **Seront précisés pour chaque modification apportée, les objectifs recherchés et les justifications.**

Suppression de la consultation pour avis d'un homme de l'art.

Cette modification est l'occasion de supprimer la consultation pour avis d'un homme de l'art que l'on retrouve à l'article 11 des zones UA, UB, AUE, AU1, A et N.

PLU approuvé le 07/12/2011 Version en vigueur
Article 11 : Aspect extérieur des constructions
Extraits – Zones UA, UB, AUE, AU1, A et N
Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale ou énergétique, on pourra déroger à certaines règles du présent article : matériaux employés, configuration des ouvertures, pente des toits, couleurs.... Dans ce cas, la démarche de qualité architecturale et ou environnementale doit être clairement justifiée. La commune s'appuiera utilement sur l'avis d'un homme de l'art pour juger de la qualité de la démarche et du projet.

Une suppression qui s'explique par l'impossibilité d'appliquer cette disposition. Dans un premier temps, il est difficile pour le service instructeur et pour la commune d'interpréter cette règle et de savoir quel projet ou demande d'urbanisme nécessite un avis d'un homme de l'art ou non. Dans le même temps, il leur est difficile d'interpréter qui est l'homme de l'art adéquat à consulter : un architecte, un paysagiste, un ingénieur, un thermicien... Dans un second temps, il s'agit d'une consultation qui n'est pas prévue par le code. Ce qui ne permet pas de rallonger le délai d'instruction pour effectivement demander un avis, de l'obtenir et de l'analyser ; et de préciser la valeur de l'avis sur laquelle la décision pourrait se baser. Pour ces raisons, cette disposition est supprimée.

Modification n°1 du PLU Nouvelle rédaction proposée
Article 11 : Aspect extérieur des constructions
Extraits – Zones UA, UB, AUE, AU1, A et N
Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale ou énergétique, on pourra déroger à certaines règles du présent article : matériaux employés, configuration des ouvertures, pente des toits, couleurs.... Dans ce cas, la démarche de qualité architecturale et ou environnementale doit être clairement justifiée. La commune s'appuiera utilement sur l'avis d'un homme de l'art pour juger de la qualité de la démarche et du projet.

- Suppression de la phrase : « la commune s'appuiera utilement sur l'avis d'un homme de l'art pour juger de la qualité de la démarche et du projet. »

Modifications apportées à l'article 11 sur les façades

Cette modification est l'occasion de supprimer la phrase « *Les façades bordant le domaine public devront présenter un aspect satisfaisant* » que l'on retrouve à l'article 11 des zones UA, UB, AU1 et N.

PLU approuvé le 07/12/2011 Version en vigueur
Article 11 : Aspect extérieur des constructions
Extrait – Zone UA
Façades L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit. Les enduits s'inspireront pour la teinte et les matériaux de ceux de la région. Les teintes des façades seront choisies dans le nuancier du département et ne devront pas être vives ou criardes, les couleurs chaudes (jaune et rose) sont proscrites. Les façades bordant le domaine public devront présenter un aspect satisfaisant.
Extraits – Zones UB, AU1 et N
Façades Les enduits s'inspireront pour la teinte et les matériaux de ceux de la région. Les teintes des façades seront choisies dans le nuancier du département et ne devront pas être vives ou criardes, les couleurs chaudes (jaune et rose) sont proscrites. Les façades bordant le domaine public devront présenter un aspect satisfaisant.

La notion d'aspect satisfaisant n'est pas définie ou précisée et est en elle-même trop imprécise. Qu'est qu'un aspect satisfaisant ? Une notion difficile à interpréter tant pour le pétitionnaire que pour l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme et qui peut donner lieu à des interprétations multiples et subjectives. Pour ces raisons, cette disposition est supprimée.

Modification n°1 du PLU Nouvelle rédaction proposée
Article 11 : Aspect extérieur des constructions
Extrait – Zone UA
Façades L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit. Les enduits s'inspireront pour la teinte et les matériaux de ceux de la région. Les teintes des façades seront choisies dans le nuancier du département et ne devront pas être vives ou criardes, les couleurs chaudes (jaune et rose) sont proscrites. Les façades bordant le domaine public devront présenter un aspect satisfaisant.
Extraits – Zones UB, AU1 et N
Façades Les enduits s'inspireront pour la teinte et les matériaux de ceux de la région. Les teintes des façades seront choisies dans le nuancier du département et ne devront pas être vives ou criardes, les couleurs chaudes (jaune et rose) sont proscrites. Les façades bordant le domaine public devront présenter un aspect satisfaisant.

Modifications apportées à l'extrait de l'article sur les clôtures

Cette modification est l'occasion de supprimer la phrase « *clôtures 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,* » que l'on retrouve à l'article 11 des zones UA, UB, AU1 et N.

PLU approuvé le 07/12/2011 Version en vigueur
Article 11 : Aspect extérieur des constructions
Extrait – Zone UA
Clôtures L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit. Clôtures 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. Les clôtures préfabriquées sont interdites, ainsi que les clôtures en PVC. Les plaques et poteaux en ciment sont interdits sur rue. Les clôtures ne devront jamais dépasser 2 m de haut sur les limites séparatives et 1,80 m sur la voie publique. Les murets en schiste de qualité devront être conservés et restaurés, sauf en cas de contrainte technique dûment justifiée (aménagement de voie publique, création d'accès,...).
Extrait – Zone UB
Clôtures Clôtures 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. Les clôtures maçonnées sont limitées à 0,50 m de hauteur, sauf pour l'extension du cimetière. Cependant, les murets en schiste de qualité devront être conservés et restaurés, sauf en cas de contrainte technique dûment justifiée (aménagement de voie publique, création d'accès,...). Les clôtures en PVC et/ou préfabriquées sont interdites. Les plaques et poteaux en ciment sont interdits sur rue. Les clôtures ne devront jamais dépasser 2 m de haut sur les limites séparatives et 1,80 m sur la voie publique.
Extrait – Zone AU1
Clôtures Clôtures 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. Les clôtures maçonnées sont limitées à 0,50 m de hauteur, sauf pour l'extension du cimetière. Cependant, les murets de qualité existant devront être conservés et restaurés, sauf en cas de contrainte technique dûment justifiée (aménagement de voie publique, création d'accès,...). Les plaques et poteaux en ciment sont interdits sur rue. Les clôtures en PVC et/ou préfabriquées sont interdites. Les clôtures ne devront jamais dépasser 2 m de haut sur les limites séparatives et 1,80 m sur la voie publique.
Extrait – Zone N
Clôtures Clôtures 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. Les clôtures préfabriquées sont interdites, ainsi que les clôtures en PVC. Les plaques et poteaux en ciment sont interdits sur rue. Les clôtures ne devront jamais dépasser 2 m de haut sur les limites séparatives et 1,80 m sur la voie publique. Les murets en schiste de qualité devront être conservés et restaurés, sauf en cas de contrainte technique dûment justifiée (aménagement de voie publique, création d'accès,...).

Cette disposition est difficile à interpréter tant pour le pétitionnaire que pour les services en charge de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme. Première difficulté, qu'entend-t-on par simplicité et harmonie ou par unicité de matériaux ? Une disposition trop imprécise, pouvant donner lieu à des interprétations personnels et subjectives. Deuxième difficulté, dans le cas où les clôtures existantes du voisinage immédiat ou du centre-bourg sont elles-mêmes peu qualitatives, cette disposition viendrait empêcher l'édification de clôtures qualitatives par recherche d'harmonie.

Une disposition difficile à interpréter et qui n'est pas utile et nécessaire. Pour ces raisons, cette disposition est supprimée.

Modification n°1 du PLU Nouvelle rédaction proposée
Article 11 : Aspect extérieur des constructions
Extrait – Zone UA
Clôtures L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit. Clôtures 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. Les clôtures préfabriquées sont interdites, ainsi que les clôtures en PVC. Les plaques et poteaux en ciment sont interdits sur rue. Les clôtures ne devront jamais dépasser 2 m de haut sur les limites séparatives et 1,80 m sur la voie publique. Les murets en schiste de qualité devront être conservés et restaurés, sauf en cas de contrainte technique dûment justifiée (aménagement de voie publique, création d'accès,...).
Extrait – Zone UB
Clôtures Clôtures 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. Les clôtures maçonnées sont limitées à 0,50 m de hauteur, sauf pour l'extension du cimetière. Cependant, les murets en schiste de qualité devront être conservés et restaurés, sauf en cas de contrainte technique dûment justifiée (aménagement de voie publique, création d'accès,...). Les clôtures en PVC et/ou préfabriquées sont interdites. Les plaques et poteaux en ciment sont interdits sur rue. Les clôtures ne devront jamais dépasser 2 m de haut sur les limites séparatives et 1,80 m sur la voie publique.
Extrait – Zone AU1
Clôtures Clôtures 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. Les clôtures maçonnées sont limitées à 0,50 m de hauteur, sauf pour l'extension du cimetière. Cependant, les murets de qualité existant devront être conservés et restaurés, sauf en cas de contrainte technique dûment justifiée (aménagement de voie publique, création d'accès,...). Les plaques et poteaux en ciment sont interdits sur rue. Les clôtures en PVC et/ou préfabriquées sont interdites. Les clôtures ne devront jamais dépasser 2 m de haut sur les limites séparatives et 1,80 m sur la voie publique.
Extrait – Zone N
Clôtures Clôtures 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. Les clôtures préfabriquées sont interdites, ainsi que les clôtures en PVC. Les plaques et poteaux en ciment sont interdits sur rue. Les clôtures ne devront jamais dépasser 2 m de haut sur les limites séparatives et 1,80 m sur la voie publique. Les murets en schiste de qualité devront être conservés et restaurés, sauf en cas de contrainte technique dûment justifiée (aménagement de voie publique, création d'accès,...).

Modifications apportées à l'extrait de l'article sur les bâtiments annexes.

La modification n°1 est l'occasion de supprimer la phrase : « *les bâtiments annexes aux habitations (abris de jardin, etc...) supérieurs à 9 m2 sont soumis aux mêmes règles de construction que les bâtiments principaux. Les annexes inférieures à 9 m2 doivent être exécutées avec des matériaux d'aspect identique à ceux du corps du bâtiment principal ou en bardage bois mat,* » que l'on retrouve à l'article 11 des zones UA, UB, AU1 et N.

PLU approuvé le 07/12/2011 Version en vigueur
Article 11 : Aspect extérieur des constructions
Extraits – Zones UA, UB, AU1 et N
Bâtiments annexes Les bâtiments annexes aux habitations (abris de jardin, etc...) supérieurs à 9 m2 sont soumis aux mêmes règles de construction que les bâtiments principaux. Les annexes inférieures à 9 m2 doivent être exécutées avec des matériaux d'aspect identique à ceux du corps du bâtiment principal ou en bardage bois mat. Les matériaux de toiture admis sont : l'ardoise (ou fibro ardoise), les plaques métalliques mates de couleur ardoise en harmonie avec la construction principale. Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique et si possible enterrées.

Cette disposition est difficile à interpréter tant pour le pétitionnaire que pour les services en charge de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme. Première difficulté, de quelle superficie parle-t-on ? Est-ce qu'il s'agit d'emprise au sol ou de surface de plancher ? Deuxième difficulté, quelle est la différence entre être soumis aux mêmes règles de construction que les bâtiments principaux ou être exécutés avec des matériaux d'aspect identique ? Une distinction qui n'est pas claire. Au final, quel que soit la superficie de l'annexe, il importe qu'elle s'intègre architecturalement à son environnement.

Une disposition difficile à interpréter et qui n'est pas utile et nécessaire. Pour ces raisons, cette disposition est supprimée.

Modification n°1 du PLU Nouvelle rédaction proposée
Article 11 : Aspect extérieur des constructions
Extraits – Zones UA, UB, AU1 et N
Bâtiments annexes Les bâtiments annexes aux habitations (abris de jardin, etc...) supérieurs à 9 m2 sont soumis aux mêmes règles de construction que les bâtiments principaux. Les annexes inférieures à 9 m2 doivent être exécutées avec des matériaux d'aspect identique à ceux du corps du bâtiment principal ou en bardage bois mat. Les matériaux de toiture admis sont : l'ardoise (ou fibro ardoise), les plaques métalliques mates de couleur ardoise en harmonie avec la construction principale. Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique et si possible enterrées.