

DEPARTEMENT DU MAINE ET LOIRE
COMMUNE DE SCEAUX D'ANJOU

Plan Local d'Urbanisme
Révision n°1

Document n°2
Projet d'Aménagement et de
Développement Durable

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.



NOTE EXPLICATIVE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable expose les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

Ce document n'est pas directement opposable aux permis de construire mais constitue la clé de voûte du Plan Local d'Urbanisme.

Le règlement d'urbanisme du PLU est notamment rédigé en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

SOMMAIRE

1- Vers un développement maîtrisé et équilibré de la commune	3
2- Freiner – Stabiliser – Redéfinir le développement	4
3- Vers des formes urbaines cohérentes, durables et davantage respectueuses de l'environnement	9
4- Un développement économique local ancré sur le territoire	11
5- Protéger l'agriculture, les espaces naturels, les paysages et le patrimoine	11

1- Vers un développement maîtrisé et équilibré de la commune

De 783 habitants en 2003, à 927 en 2009, la commune connaît actuellement une très forte progression démographique.

Cette forte augmentation génère une pression importante sur les équipements et infrastructures communales (école, restaurant scolaire, aménagement des voies,...).

La commune souhaite pouvoir contenir suffisamment le développement démographique pour éviter une pression trop forte sur ses équipements.

Mais elle ne souhaite pas non plus stopper définitivement son développement au risque d'assister à une chute des effectifs scolaires dans quelques années et à un déséquilibre dans sa population.

La commune s'inscrit ainsi dans une volonté de maintenir un équilibre démographique durable par un renouvellement progressif et régulier de la population. L'objectif est de pérenniser les effectifs scolaires et en même temps assurer un équilibre générationnel et social.

La diversification des types de logements proposés sur la commune doit être un moyen de parvenir à ces objectifs.

➡ Les enjeux supra communaux : une cohérence nécessaire avec les objectifs développés dans le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays du Haut Anjou

- La politique de développement affichée dans le PLU doit être cohérente avec les orientations du SCOT actuellement en discussion.
- Dans le cadre du travail sur le SCOT, Sceaux d'Anjou n'est pas identifié comme un pôle urbain à développer mais plutôt comme un bourg rural modeste qui ne dispose pas du niveau d'infrastructures/équipements suffisant pour accueillir un développement important de l'habitat.
- La logique qui s'impose à l'échelle du SCOT est de ne pas « enfermer » les nouvelles populations sur des territoires insuffisamment équipés, et qui ne disposent pas d'une offre suffisante en transports collectifs.
- Cette politique de recentrage se justifie par une volonté de stopper l'éclatement des infrastructures, et la dispersion des besoins de services à la population. Elle s'explique également par la nécessité de limiter les déplacements automobiles individuels au profit d'une organisation plus rationnelle et écologique axée sur les transports collectifs.

2- Freiner – Stabiliser – Redéfinir le développement

➔ Un objectif de maintien de la population à long terme

La commune ne définit pas d'objectifs chiffrés en nombre d'habitants. L'objectif principal est d'offrir un niveau d'équipements et de services correspondant aux besoins actuels et futurs.

La commune ne dispose pas des capacités suffisantes pour supporter un développement démographique important. Les élus souhaitent privilégier une logique de qualité de vie plutôt qu'une logique de progression démographique continue.

Après les deux opérations de lotissement de Vallon du Thay et de la Perriche, une temporisation s'impose pour favoriser l'intégration progressive des nouveaux arrivants et l'adaptation des équipements et services à la population.

Dans un second temps, la commune décidera, en fonction de la situation, du moment le plus opportun pour débloquer à nouveau de nouvelles zones pour l'urbanisation future.

Si l'afflux de population doit aujourd'hui être freiné, il est tout de même nécessaire d'anticiper l'évolution démographique future. Notamment le moment où les enfants des familles qui se sont récemment installées arriveront à l'adolescence et à l'âge adulte.

On assistera vraisemblablement dans ces familles à une décohabitation importante sur une période très courte.

L'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones à ce moment permettra le cas échéant de compenser ces départs et de préserver la vie des équipements de la commune (école, commerce,...).

➔ Vers une diversification du parc de logement

La diversification des types de logements proposés sur la commune va également dans le sens d'un rééquilibrage démographique qui doit éviter les phénomènes d'à-coup préjudiciables pour la gestion des équipements communaux. On proposera ainsi davantage de locatifs dans les nouvelles opérations.

Rappel des objectifs du Plan Départemental de l'Habitat (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

Données socio démographiques et éléments d'analyse supplémentaires :Constats :

- Un développement uniquement axé sur l'accès libre à la propriété
- Un profil assez resserré des nouveaux arrivants : jeunes couples primo accédant
- Des nouveaux arrivants jeunes, fréquemment avec enfants, actifs, urbains, salariés à 85%, titulaires de la fonction publique ou en CDI à 70%
- Des produits logements standardisés : 80% de propriétaires, 80% de logements de + de 4 pièces, peu de vacance, 20 logements locatifs sociaux (6% du parc)

Enjeux :

- Anticiper le départ des enfants des familles arrivées dans les années 2005-2009 / départs attendus à partir de 2020-2025
- Anticiper l'arrivée progressive à un âge de « dépendance » des populations qui se sont installées dans les années 70, à partir de 2020-2030
- Diversifier progressivement le parc de logement pour offrir de meilleures possibilités de rotation dans l'occupation des logements

Objectifs : orienter la demande

Diversifier l'offre de logements en terme de :

- Statut d'occupation et catégories sociales : + de logements sociaux, notamment locatifs, plutôt de petite taille pour favoriser une bonne rotation dans le parc de logements, diversifier les produits, développer l'accès sociale
- Taille de logements : cibler des tailles de logement plus variées
- Taille de parcelles : imposer une diversité de tailles de parcelles et des superficies dans l'ensemble plus réduites
 - Mixité sociale de la population
 - Adapter le parc de logement à la demande et anticiper les phénomènes de départ des jeunes et de vieillissement des populations
 - Offrir des possibilités de parcours résidentiel complet sur la commune

➤ **Types de logements à programmer :**

Ces estimations se basent sur les principes de programmation définis dans le Plan Départemental de l'Habitat, opposable aux PLU.

Locatif social : 17% _____ 270 m² de surface utile / logement
 Accession sociale / libre sur de petites parcelles : 31% _____ 400 m² de surface utile / logement
 Accession libre sur des parcelles moyennes : 52% _____ 700 m² de surface utile / logement

Densité moyenne = 18 logement / ha

Rappel de la densité du centre bourg : environ 20 logements / ha.

➤ Une gestion sur le long terme des zones à urbaniser

Dans cette optique, les réserves en zones à urbaniser doivent être gérées sur le long terme en fonction de l'évolution de la situation.

- **Afin de préserver les secteurs naturels de la commune, et de garantir une protection de l'activité agricole en évitant une dissémination de l'habitat en campagne, la commune souhaite accueillir les nouvelles habitations sur le bourg et ses extensions immédiates.**
- **Le développement urbain futur devra s'opérer en priorité à l'intérieur de l'enveloppe actuelle du bourg.**

Les extensions du bourg seront réalisées de manière à donner au bourg une forme cohérente, homogène.

Un étirement de l'urbanisation le long des voies est pénalisant : les secteurs qui se retrouvent à l'arrière de ces bandes urbanisées sont ensuite moins accessibles. Cet urbanisme favorise également la vitesse et génère des difficultés en terme de sécurité routière avec la multiplication des accès sur des axes parfois très fréquentés.

Le recentrage de l'urbanisation permet également d'éviter l'éclatement des infrastructures (assainissement, voirie, éclairage public...) et de renforcer les activités présentes sur le bourg : commerces, équipements...

De nombreuses habitations neuves ont été réalisées ces dernières années dans les hameaux. Cette dispersion de l'habitat pose un certain nombre de difficultés :

- Contraintes pour la collectivité en termes de contrôle des dispositifs d'assainissement autonomes, notamment sur des secteurs argileux, inaptes aux systèmes d'épandage classiques,
- Conflits de voisinage avec les agriculteurs lors d'épandages ou d'utilisation d'engins bruyants,
- Problèmes de sécurité de circulation des piétons et notamment des scolaires.

Aussi, la commune souhaite stopper les possibilités de construction de nouvelles habitations dans les hameaux.

Sur le bourg, le développement des nouveaux secteurs d'urbanisation devra se faire en continuité du bâti existant suivant une trame cohérente afin d'éviter un gaspillage de l'espace et de donner au bourg une forme homogène.

Le terrain situé derrière la mairie pourrait être affecté à du logement plus dense ou à des équipements.

Une fois les opérations de lotissement des Vallon du Thay et de la Perriche achevées, deux secteurs seront réservés pour un développement urbain futur, sur les terrains libres les plus proches du centre bourg :

- Terrain non bâti situé entre La Perriche et le centre bourg (environ 1,3 ha)
- Terrain non bâti situé entre le centre bourg et les anciennes lagunes, en bordure de la RD 74 (environ 2,1 ha)

Ces terrains ne seront urbanisables que sur décision de la collectivité (modification nécessaire du PLU). Seule une partie de la zone à urbaniser de la Perriche sera ouverte immédiatement à l'urbanisation mais avec le projet de réaliser des logements dans un objectif de mixité sociale.

L'urbanisation de ces zones devra s'opérer par petites tranches, dont les modalités d'aménagement sont maîtrisées par la collectivité.

L'ouverture de secteurs à urbaniser ne pourra se faire que si les conditions de traitement des eaux usées s'avèrent satisfaisantes (capacité suffisante des lagunes).

Les critères de choix des terrains à réserver pour l'urbanisation future sont les suivants :

- Proximité des équipements publics,
- Accessibilité sur les voies et facilités de raccordement aux réseaux,
- Absence de contraintes pour l'activité agricole : choix de terrains enclavés en zone urbaine, ou de terrains difficiles à exploiter,
- Bonne orientation des terrains (sud).

Réserves de zones à urbaniser

La Perriche : 1,3 ha

Terrain sur la RD 74 : 2,1 ha

Total = 3,4 ha

Ces terrains seront à urbaniser en priorité, compte tenu de leur enclavement en secteur urbain

Ces terrains pourront être urbanisés à plus long terme

Suivant une densité de 18 logements/ha, les réserves permettent la réalisation de 65 logements au total sur les zones à urbaniser.

Il faut ajouter à ce chiffre les logements qui pourront être édifiés dans les dents creuses du bourg et la création de logements issus de divisions.

Note sur la capacité des équipements publics et leurs projections :

Assainissement :

Capacité de la STEP : 450 équivalents habitants (évolutif vers 900 EH).

Estimation du nombre d'habitants raccordés au réseau collectif en 2009 : 360

Capacité résiduelle théorique (basée sur la capacité nominale) : environ 90 équivalents habitants, soit 30 logements supplémentaires environ.

Ecoles :

Des possibilités de création de nouvelles classes sont possibles par réhabilitation de locaux existants. Ce qui a l'avantage de présenter des coûts limités par rapport à la construction de nouveaux bâtiments.

Équipements périscolaires :

Le Nautilus (restaurant scolaire, garderie, bibliothèque) présente des possibilités d'extension pour deux modules supplémentaires.

Autres équipements :

Des équipements sportifs pourront se développer en partie ouest du bourg, au nord des terrains de sports actuels, sur des secteurs grevés par la contrainte du passage d'une canalisation de transport de gaz.

SCEAUX D'ANJOU : CONTRAINTES DU SITE ET HYPOTHESES DE DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION

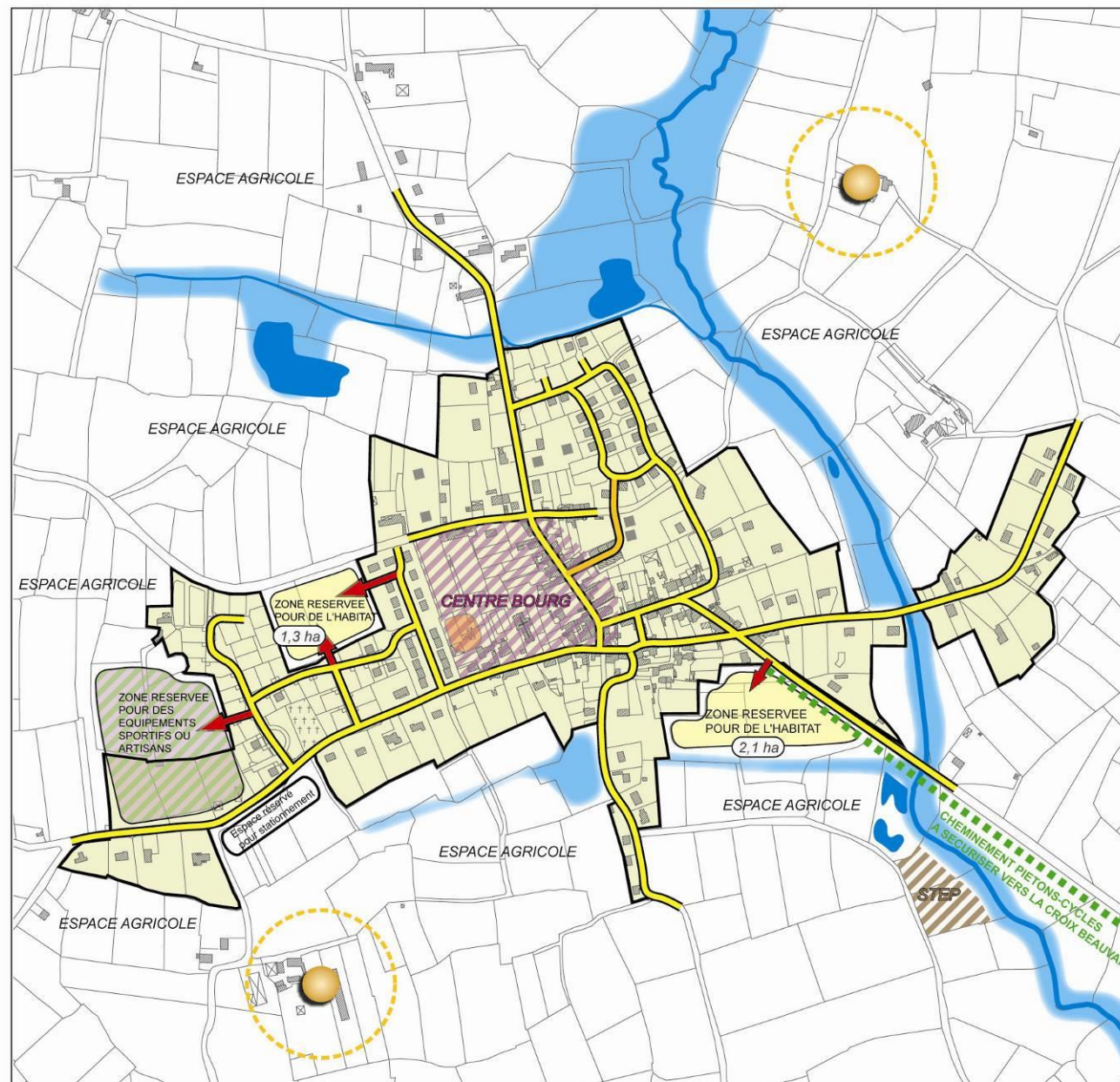
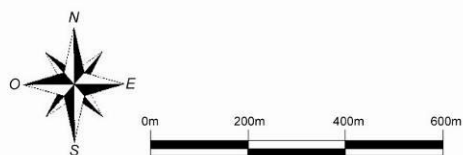
-  Parties du bourg actuellement urbanisées
-  Dents creuses à densifier
-  Trame viaire

Contraintes d'extension :

-  Cours d'eau
-  Plans d'eau
-  Zones humides
-  Exploitations agricoles
-  Station d'épuration

Hypothèses de développement :

-  Secteurs susceptibles d'accueillir un déploiement de l'urbanisation / Habitat
-  Secteurs susceptibles d'accueillir un déploiement de l'urbanisation / Artisanat
-  Accès possibles depuis la trame viaire vers ces secteurs de développement
-  Surfaces disponibles (valeurs approximatives)



3- Vers des formes urbaines cohérentes, durables et davantage respectueuses de l'environnement

Les principes suivants devront guider les prochaines opérations d'urbanisme. Ces principes seront déclinés dans le document « orientations d'aménagement » du PLU, assortis d'une programmation de logements.

➡ Faciliter les connexions et sécuriser les circulations

Assurer un maillage de l'ensemble du bourg par un réseau de voies de façon à fluidifier le trafic et faciliter les liaisons internes au bourg. Retrouver des parcours simples et continus.

Faciliter et sécuriser les parcours piétons au sein du bourg, notamment vers les principaux équipements, en aménageant des liaisons piétonnes et/ou cyclables sécurisées et agréables.

Créer des liaisons douces entre les hameaux proches et le bourg, notamment vers Beausoleil.

Intégrer des espaces verts collectifs dans chaque nouvelle opération d'ensemble.

Limiter la vitesse et sécuriser les circulations dans le centre bourg (auto, piétons et cycles).

Sécuriser des cheminements vers les points de transport collectifs : un cheminement piétons/cycles devra pouvoir être aménagé le long de la RD 74 en direction de la Croix de Beauvais (arrêt de car).

➡ Des implantations réfléchies pour une économie d'espace et une bonne qualité de vie

Les compositions des nouveaux quartiers, l'implantation des maisons sur leur parcelle devront être réfléchies de sorte à économiser l'espace.

Des parcelles de taille plus petite ne réduisent pas nécessairement la qualité de vie. A contrario, de larges parcelles sur lesquelles le bâti est mal agencé gaspillera de l'espace inutilement tout en générant des vis-à-vis très dévalorisants.

Les nouveaux quartiers devront s'attacher à soigner la qualité et l'intimité des espaces privés dans les parcelles. La qualité des espaces publics devra être conservée par un traitement homogène, une cohérence d'ensemble des façades sur rue.

L'implantation du bâti sur sa parcelle devra permettre une évolution par des extensions ultérieures. L'implantation courante en milieu de parcelles avec des reculs latéraux de 3 mètres rendent souvent difficiles les évolutions ultérieures du bâti.

Le contour des zones bâties devra être traité avec soin. On veillera à proposer des accompagnements végétaux qui devront participer à l'intégration des nouveaux quartiers dans le paysage.

➤ Qualité des espaces publics

Les espaces publics seront positionnés au plus près des petites parcelles pour servir d'agrément aux personnes qui ont des espaces privés plus réduits. Ils devront être intégrés dans les opérations d'aménagement d'ensemble. Ils seront implantés en cœur d'opération, et non sur des délaissés, pour mettre en valeur l'espace public et servir d'agrément aux habitants.

➤ Des principes d'implantation qui favorisent les économies d'énergie

Les logements devront rechercher une implantation qui permette des économies d'énergie : apports solaires, position par rapport aux vents dominants,...

Les logements devront pouvoir s'implanter en mitoyenneté pour favoriser les économies d'énergie.

On privilégiera pour les constructions des volumes simples qui limitent les déperditions énergétiques en limitant les surfaces de contact avec l'extérieur.

Les parcelles étroites et profondes permettront d'économiser des linéaires de voies et de réseaux. Un même linéaire de voie desservira un nombre plus important de logements.

➤ Une gestion de l'eau intégrée

Les bassins de rétention le cas échéant ne devront pas être des trous grillagés mais être intégrés en tant qu'élément de composition paysagère des nouveaux quartiers.

D'autres modes de récupération des eaux pluviales devront aussi être encouragés : noues d'infiltration, cuves de récupération.

Chaque composition de nouveau quartier devra s'attacher à mener une réflexion sur la gestion des eaux pluviales et valoriser leur récupération.

Les modes de construction devront rechercher une meilleure qualité environnementale : utilisation d'énergie renouvelable, récupération des eaux de pluie, utilisation de matériaux renouvelables ou recyclables, compostage des déchets organiques,...

4- Un développement économique local ancré sur le territoire

La commune propose dans le PLU de 2005 un terrain réservé pour l'accueil d'activités artisanales.

Sa localisation sur la RD74 en entrée est du bourg se justifiait par la proximité des lagunes d'assainissement (incompatible avec le voisinage d'habitations) et les facilités d'accès automobile sur l'entrée principale du bourg.

La commune souhaite continuer de disposer de terrains pour des artisans en cas de demandes pour satisfaire les besoins locaux.

La commune proposera un règlement de zone adapté sur le plateau sportif et les terrains situés au nord du terrain de football permettant de développer à la fois des équipements sportifs mais aussi des locaux artisanaux si le besoin apparaît. Le règlement limitera les possibilités d'installation aux activités « légères » et aux nuisances limitées.

A Beausoleil, un projet de zone de loisirs et d'activités culturelles est à l'étude. Il doit comporter un volet éducatif et sensibiliser à la protection de l'environnement. La commune souhaite que ce projet puisse se réaliser, à condition qu'il s'inscrive dans une démarche cohérente et durable, et qu'il présente un intérêt collectif.

➡ Favoriser le maintien et permettre le développement de l'activité agricole sur la commune et assurer la protection des paysages

La commune affiche sa volonté de pérenniser l'agriculture sur son territoire en tant qu'activité économique viable et garant de la qualité des paysages.

Tous les sièges d'activité agricole de la commune seront classés en zone agricole afin de favoriser leur maintien et leur développement. L'habitat ne pourra pas être développé en-dehors des extensions du bourg.

Cependant, les habitations existantes en zone agricole devront pouvoir évoluer à travers des réhabilitations et des extensions mesurées, sans que de nouvelles contraintes n'apparaissent pour l'agriculture (éloignement vis-à-vis des tiers, surfaces d'épandage réduites...).

5- Protéger les espaces naturels, les paysages et le patrimoine

Les paysages de la commune doivent être préservés en tant qu'atout principal de Sceaux d'Anjou.

Le paysage de la commune est façonné et entretenu par l'activité agricole.

Des prescriptions paysagères seront indiquées dans le règlement pour les bâtiments agricoles. Elles devront permettre de favoriser une bonne intégration des bâtiments dans le paysage. Toutefois ces règles ne devront pas être trop restrictives afin de ne pas décourager l'installation et le développement des activités agricoles, notamment pour les jeunes agriculteurs.

➡ Protection des espaces naturels

Les chemins de randonnées communaux permettent la découverte de la commune et de ses paysages. Les abords de ses chemins et les vues de qualité générées vers la campagne devront être préservées de l'installation de bâtiments susceptibles de dégrader la perception de ces sites.

La vallée de la Suine présente un paysage dégagé, inoccupé par des bâtiments agricoles. Cet espace sera préservé en tant qu'espace naturel communal, aucune nouvelle construction n'y sera autorisée.

Les Bois de Monkerbut constituent un ensemble naturel qu'il convient de préserver de toute nouvelle construction.

De même les périmètres de 500 mètres formés autour des monuments historiques des châteaux de la Hamonnière et de Montriou devront être préservés afin de garantir la mise en valeur de ces monuments et de leurs abords.

➡ Protection du patrimoine bâti

Les éléments de patrimoine bâti intéressant, relevés dans le PLU, bénéficieront de mesures de protection. Ils pourront faire l'objet d'une obligation de permis de démolir préalable à toute démolition totale ou partielle.

Des règles spécifiques portant sur l'aspect extérieur des constructions préciseront dans le règlement du PLU des mesures destinées à préserver la qualité et l'identité du bâti ancien et l'homogénéité de l'ensemble du bourg.

Ces règles portent principalement sur les teintes des façades, les matériaux de toiture, les clôtures.

