

ARRIVÉ LE

16 OCT. 2025

MAIRIE DE TERRANJOU
1678 .2025

Monsieur le Maire
Mairie de Terranjou
1, Place de la Mairie
Chavagnes les Eaux
49380 TERRANJOU

Angers, le 9 octobre 2025

**Dossier suivi par
Jacques JAULIN**

Consultant Pôle Aménagement
Urbanisme
02 41 96 75 86
Jacques.jaulin@pl.chambagri.fr

Objet : Plan Local d'Urbanisme

Réf. : COJJ25097/DD

Monsieur le Maire,

Vous m'avez transmis pour avis le projet arrêté de votre de Plan Local d'Urbanisme.

Je souscris aux grandes orientations du PADD qui sous-tendent votre projet de développement territorial. En particulier, le projet vise à :

- Favoriser le développement et la diversification des activités agricoles.
- Modérer la consommation foncière par la requalification et le renouvellement urbain (avec 40% des constructions neuves qui seront implantées dans le tissu urbain existant) et la densification (23 à 18 logements/ha). A cet effet, les zones d'urbanisation futures seront sensiblement réduites. Au total, le potentiel foncier pour les besoins en habitat, en équipement, en activités économiques est fixé à 13 hectares environ d'ici 2035. Toutefois cette jauge interroge ; le rapport de présentation mentionne une consommation foncière d'environ 15 ha entre 2011 et 2021 et un potentiel maximal de 7,38 ha.
- Choisir des sites d'extension de moindre impact agricole.

La traduction réglementaire de votre projet appelle les remarques suivantes :

En zone Av les constructions et installations agricoles sont admises sous réserve d'être situées à 100 m maximum d'un bâtiment agricole existant ; il peut être précisé : « ...situé dans la zone Av ou en dehors ». La délocalisation de tout ou partie d'un siège viticole ou agricole situé dans un hameau (pour des raisons de mise aux normes ou de développement impossible *in situ*) peut nécessiter une implantation à plus de 100m du site d'exploitation actuel. En conséquence, je demande de compléter cet article comme il suit : « sauf en cas de contraintes techniques ou réglementaires avérées, une distance supérieure pourra être admise ».

Les projets agrivoltaïques, en tant qu'installation agricole, sont admis en zone A. Comment seront pris en compte les projets agrivoltaïques en zone Av ?

.../...



En zone A et Av le logement de l'exploitant peut être admis sous condition :

- Il convient de préciser certaines des conditions afin d'éviter des divergences d'interprétation. L'implantation de construction peut se réaliser jusqu'à 100 m d'un des « bâtiments principaux de l'exploitation ». La notion de « bâtiments principaux » ne correspond pas à une définition précise, je propose les termes suivants « bâtiments et installations constitutives du siège d'exploitation ».
- Peut-être ajouter que le projet ne devra pas contribuer au mitage de l'espace.
- Compléter « En changement de destination » par « En construction neuve ou en changement de destination » ;
- Le logement peut être réalisé « en continuité ou au sein d'un groupe bâti proche ». La notion de proximité est floue. Je vous renvoie à la formulation proposée dans la charte départementale, qui indique que l'implantation du projet peut aller jusqu'à 300 m du siège d'exploitation si le projet est en continuité immédiate de constructions existantes.
- L'implantation dans la bande de 20 m de l'alignement de la voie sera dans certains cas difficilement applicable en lien avec la configuration des lieux (réseaux, ZH ...). Dès lors que l'on impose la mitoyenneté et un non-mitage, l'encadrement de l'implantation est suffisant.

Les extensions et annexes sont admises en zone A et Av. Une condition de distance des annexes vis-à-vis de l'habitation pourrait utilement être prescrite pour réduire le mitage. L'emprise des extensions peut atteindre 60m² ; celle-ci semble importante. Il est préférable d'autoriser l'extension à hauteur de 30% ou de 30 voire 40 m², afin d'éviter la création de logements supplémentaires.

Les abris pour animaux non liés à une activité agricole professionnelle (élevage de loisir) doivent être davantage encadrés. Une surface cumulative maximale doit être indiquée.

En zone A, le changement de destination vise à autoriser le logement, l'artisanat et le commerce de détail, la restauration, les activités de services avec accueil de clientèle, l'hébergement touristique, l'entrepôt, le bureau.

- Il est nécessaire de préciser que les changements de destination au sein d'une exploitation (7 sites concernés) doivent s'inscrire dans le prolongement de l'acte de production ou avoir pour support l'exploitation (L 311-1 du code rural). Il s'agit de préserver durablement la vocation exclusivement agricole des activités des exploitations existantes, en privilégiant les activités de diversification liées à l'agriculture.
- Il est utile d'indiquer que les changements de destination vers du logement (hors exploitation agricole) devront se situer à une distance minimale de 100 m de toute construction et installation à usage agricole.



- Je rappelle que les activités économiques non agricoles doivent s'implanter prioritairement dans les zones dédiées, équipées à cet usage. En zone agricole, l'accueil d'activités économiques en lien avec la valorisation du patrimoine bâti, que vous souhaitez favoriser, doit être admis sous conditions :
- Que les activités ne génèrent pas de contraintes supplémentaires pour les activités agricoles et qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone.
- Que le projet ne fasse pas l'objet d'extension et que l'aménagement du bâti existant ne s'apparente pas à une construction neuve (surélévation...)

Les abris pour animaux non liés à une activité agricole sont limités à 12 m²/hectare. Ce seuil de surface peut conduire à une multiplication des abris (ou boxes). Il convient de limiter à 20 ou 30 m² (surface cumulée) la surface d'abris possible.

Le règlement précise que les installations classées doivent s'implanter à au moins 100 m des limites parcellaires. La référence aux limites parcellaires n'est pas explicite, il convient de renvoyer à l'application de la réglementation en vigueur.

L'ensemble des observations précitées vaut pour la zone N.

Le projet conforte le développement économique sur le territoire de Martigné-Briand, pôle principal de la commune de Terranrou. Une enveloppe de 5 hectares est dédiée à cet effet. Cette enveloppe sera à justifier, voire à calibrer en lien avec le potentiel global de consommation foncière sus évoqué. Afin de répondre à l'ambition communale tout en prenant en compte les enjeux viticoles du site concerné, je demande un phasage du développement (prioriser les parcelles 37 & 38) et/ou l'évitement d'un îlot planté (parcelle 3151) - cf plan joint.

L'inventaire des zones humides réalisé dans le cadre du PLUi informe utilement quant aux enjeux à prendre en compte dans toute opération d'aménagement. Cet inventaire a permis de hiérarchiser les fonctionnalités et les enjeux des zones humides. Nous regrettons que cette hiérarchisation ne soit pas déclinée dans le plan de zonage et que les prescriptions ne soient pas adaptées en lien avec celle-ci. En l'état, interdire à priori « toute construction, installation, affouillement et exhaussement » liés aux activités agricoles est plus restrictif que la réglementation en vigueur. Je demande que pour tous travaux en zone humide les prescriptions du PLU renvoient à celles fixées par le code de l'environnement, le SDAGE et le SAGE. Des constructions agricoles sont implantées en zones humides ou jouxtent une zone humide, or leur extension pourrait être autorisée, sous conditions, le cas échéant.

Les éléments du bocage, constitutifs notamment de la Trame Verte et Bleue (TVB), font l'objet d'une protection. Je rappelle qu'une protection stricte du maillage de haies est en vigueur dans le cadre de la Politique Agricole Commune (PAC) 2015 (règle de conditionnalité des aides : Bonnes Conditions Agricoles et Environnementales – « BCAC 8 Maintien des éléments du paysage »).

.../...



En conséquence, toute suppression de haies est dorénavant interdite. Dans le cadre d'aménagements parcellaires ou travaux d'utilité publique, tout linéaire de haies qui serait supprimé doit alors faire l'objet d'une déclaration préalable et d'une justification instruite par la DDT. En pareil cas, une replantation d'un même linéaire est exigée.

La protection des haies déjà soumises à une identification et protection (au titre de la PAC et du code de l'environnement) a pour seul effet de multiplier les démarches et complexifie l'instruction des autorisations. Nous demandons, que seules les haies qui ne font pas déjà l'objet d'une protection soient soumises à une autorisation de la collectivité.

Je demeure à votre disposition pour tout complément d'information.

Sous les réserves sus mentionnées, j'émetts un avis favorable à votre projet de PLU. Je souhaite qu'une rencontre post enquête publique soit organisée afin de nous permettre d'échanger sur les évolutions que vous entendez donner au projet arrêté.

Je vous prie d'agrérer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments distingués.

CHAMBRE D'AGRICULTURE
DE REGION PAYS DE LA LOIR
9 rue André-Brouard
CS 70510
49105 ANGERS CEDEX 2
SIRET : 130 031 487 00015
Tél. 02 41 18 60 00

Denis LAIZÉ
Président

Zone d'activités Martigné-Briand

Proposition d'évolution du zonage

