

## Note complémentaire

La présente note complète l'avis de M. le Préfet sur le PLU de Terranjou, dont elle constitue une annexe. Les contributions de l'ARS, de RTE, de l'IGN et de FFRandonnée sont jointes à la présente note complémentaire.

En l'absence d'un SCoT compatible avec les documents de rang supérieurs en application de l'article L.131-6 du code de l'urbanisme, il est à la charge du projet de PLU de démontrer sa compatibilité avec les documents suivants :

- Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau Loire-Bretagne adopté le 18 mars 2022,
- Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE) présents sur le territoire,
- Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'égalité des territoires (SRADDET) adopté le 7 février 2022.
- Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI) Loire-Bretagne adopté le 15 mars 2022.

### ■ Proposer une offre de logements répondant à un projet urbain, en cohérence avec les enjeux environnementaux

L'objectif de densité pour les secteurs en extension de l'urbanisation sont compatibles avec le PLH. Il est toutefois nécessaire de préciser que dans le PLH les objectifs concernent la densité brute qui inclut la surface des voiries et des espaces communs en sus de l'opération de logements (définition du SCoT du PMLA).

Il est nécessaire de corriger les éléments relatifs au PLH présentés en page 12 du diagnostic. En effet, les objectifs de production de logements indiqués ne correspondent pas aux objectifs du PLH. De plus, il est nécessaire d'actualiser les informations en précisant que le PLH a été approuvé le 20/03/2025.

Le PADD indique la volonté communale de conforter les villages de Millé, Cornu, Maligné, Villeneuve afin d'y permettre l'accueil de nouveaux logements. Ces 4 villages, selon la dénomination du SCoT en vigueur, font bien partie des villages dans lesquels le DOO du SCoT de Loire en Layon autorise la densification sous certaines conditions. De plus, les hameaux ont été retenus sur des critères cohérents avec les orientations du projet de SCoT PMLA dans lequel il est précisé que « cette densification ne peut concerner que les hameaux compacts de plus de 15 habitations dont la densification urbaine n'induit pas d'investissements lourds pour les acteurs publics (collectivités, syndicat,...) et n'est pas de nature à compromettre les activités agricoles ou forestières ». Je rappelle que la production de logements liée à la densification des hameaux doit rester minoritaire par rapport aux objectifs de production de logements de la commune. D'après les éléments présentés dans le volet justifications un potentiel de 27 logements en densification de ces hameaux a été identifié.

### ■ Maîtrise de la consommation d'espace

Le détail de la consommation foncière des différents projets est indiqué dans le rapport de présentation du PLU. Au vu de ces éléments, sur la période 2025-2035, le projet présente une consommation foncière prévisionnelle de 12,38 ha répartie de la manière suivante :

- décade 2024-2031 : 10,3 ha
- après 2031 : 2,08 ha.

En page 209 du volet *justifications* du rapport de présentation il est précisé qu'un Permis d'aménager (Chemin des randonneurs) situé sur la commune déléguée de Notre-Dame-d'Allençon est pris en compte au titre de la consommation foncière réalisée entre 2021 et 2023 pour 0,85 ha. Toutefois, il semble que les travaux d'urbanisation du secteur envisagés n'ont pour l'heure pas débuté. **La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) sur ce secteur doit ainsi être prise en compte dans la consommation prévisionnelle et non passée.**

L'analyse des disponibilités foncières présentée dans le diagnostic n'identifie pas le secteur situé Chemin des Baronneries à Chavagnes pourtant identifié dans le PLH comme potentiel foncier

(potentiel de 8 logements) mobilisable dans les espaces urbanisés. **Des justifications doivent être présentées sur ce point.**

Dans le tableau 3 pages 42-43 du volet *justifications* et dans le tableau 12 du volet *évaluation environnementale* du rapport de présentation, présentant les surfaces et le nombre de logements proposés par OAP, le nombre de logements minimum prévus pour les OAP « *Les 3 Noyers* », « *Rue d'Anjou* » et « *Rue des Rabelais* » ne correspond pas à celui indiqué dans les OAP. **Ces éléments doivent être mis en cohérence.**

Les tableaux 8 et 9 du Tome 2 du rapport de présentation présentent de manière détaillée les surfaces consommatrices d'ENAF prévues dans le PLU et la répartition dans le temps de la consommation foncière identifiée.

À ce titre, il est précisé que les OAP à vocation habitat et économique, en extension de l'enveloppe urbaine, sont prises en compte dans le calcul de la consommation d'espace prévisionnelle. Celles-ci génèrent une consommation foncière de 9,55 ha. La zone 2AUh (0,4 ha) est également prise en compte.

Il est indiqué que les OAP à vocation d'habitat, en extension génèrent une consommation foncière de 4,55 ha, voire de 4,95 ha si la zone 2AUh est intégrée au calcul. Ainsi, ce chiffre ne correspond pas aux 5,20 ha de consommation foncière maximale sur le volet résidentiel inscrit dans le PADD. **Cette différence doit être justifiée.**

Une erreur apparaît dans le tableau de la consommation foncière des emplacements réservés présenté dans le volet *évaluation environnementale* du rapport de présentation qui indique une consommation foncière de 1,33 ha post 2031 qui ne correspond pas aux données figurant dans ce même tableau.

Dans le volet *évaluation environnementale*, le tableau 47 qui présente les surfaces des anciens PLU et du projet de PLU doit être corrigé. En effet, il est indiqué que les zones 2AU des anciens PLU représentaient une surface totale de 468,80 ha.

Il est indiqué dans le volet *justifications* du rapport de présentation que la ZAE des Acacias de Martigné-Briand a été désignée comme une ZAE intermédiaire dans le SCoT et dans la Stratégie de Développement Economique de la CCLLA et que ce statut dans la Stratégie Développement Economique communautaire implique une possibilité d'extension dans la limite de 5ha. Toutefois, l'objectif d'étendre cette zone de 5 ha doit être clairement justifié au regard d'un besoin précis.

Il est également précisé parmi les justifications qu'« en 2022 les zones d'activités présentes sur le territoire de Terranjou apparaissent saturées. La collectivité souhaite renforcer la zone d'activité principale, celle de Martigné-Briand, pour répondre à la dynamique entrepreneuriale tournée vers l'artisanat et la viticulture ».

**Ainsi, au vu de l'importance de l'extension envisagée le constat d'une saturation des zones d'activités doit être pas étayé par des éléments chiffrés. Le SCoT en vigueur, ainsi que le futur SCoT PMLA n'autorise des extensions modérées des zones d'activités que si celles-ci sont pleinement justifiées. Des justifications développées doivent être apportées.**

- Définition des enveloppes urbaines

La consommation foncière projetée dans le projet de PLU étant importante, il est d'autant plus nécessaire que la définition des enveloppes urbaines retenue dans le projet de zonage soit rigoureuse. Or, après analyse du zonage, il se trouve que la définition des enveloppes urbaines appelle plusieurs remarques détaillées ci-dessous.

Sur le territoire de la commune déléguée de Notre-Dame-d'Allençon le projet de zonage intègre en zone Ub une partie de la parcelle située au lieu-dit Grand cimetière, le long de la rue de la Gare, plantée de vigne et classée AOC. Celle-ci est également située en dehors de l'enveloppe urbaine qui figure dans le SCoT Loire en Layon en vigueur. **La délimitation de la zone Ub devra être revu en reclassant la parcelle plantée de vignes ainsi que l'habitation située dans le prolongement en zone agricole.**

L'OAP *Rue Saint-Eloi* prend place sur une parcelle qui n'est pas construite, située au sud de la zone urbaine le long de la RD748. L'OAP est bien considérée dans le PLU comme une OAP en extension de la zone urbanisée. Cette extension urbaine devrait nécessiter des travaux, notamment en termes de réseaux, afin d'y permettre des constructions. **Ainsi, ce secteur se rattache plutôt à la définition d'une zone à urbaniser (article R151-20 du code de l'urbanisme) et devrait ainsi être classé en zone 1AU.**

Sur le territoire de la commune déléguée de Martigné-Briand, à l'est du centre-bourg, au sud de la RD83, la parcelle 2681 est incluse dans la zone Ub sur le projet de règlement graphique. **Le choix de classer en zone Ub cette parcelle, sur laquelle est identifié un site d'exploitation agricole dans le rapport de présentation (Tome 2), pose question et doit être justifié.**

Un secteur non bâti et comportant des boisements, à l'est de la RD70 à l'arrière du front bâti, est intégré dans la zone Ub. Ce secteur naturel a de plus un rôle de tampon entre les vignes situées à proximité et le front bâti. **Le choix de classer cette parcelle en zone Ub plutôt que de l'identifier en zone naturelle doit être argumenté.**

Dans le village de Villeneuve, le zonage Uh retenu dans le projet de règlement graphique intègre des parcelles (au nord de la rue du Giron et à l'est de la rue du Clos Valet), et située hors périmètre de l'enveloppe bâtie telle que définie dans le SCoT en vigueur. C'est également le cas pour le village du Cornu (rue des Pilois) **Des justifications doivent être apportées concernant ces choix de zonage.**

L'OAP *Rue de la Bête*, située à Chavagnes, est considérée comme une OAP « comprise à l'intérieur de la partie actuellement urbanisée », et ainsi située en zone Ub sur le projet de règlement graphique.

Toutefois, l'OAP est positionnée en partie sur deux parcelles occupées par un usage agricole inscrite au registre parcellaire graphique (en tant que prairies permanentes) et qui étaient situées en dehors de l'enveloppe urbaine de la commune.

**Ainsi, des justifications doivent être apportées concernant ce choix de délimitation de la zone UB et donc le choix de ne pas considérer l'OAP comme étant située en extension.**

#### ■ Préservation des enjeux environnementaux et du paysage

##### • Au niveau des eaux usées

En 2024, les stations de Martigné-Briand (bourg, Cornu, Maligné) ainsi que de Chavagnes-les-Eaux (Millé) n'étaient pas conformes. **Il y a d'ailleurs des incohérences entre les informations des pages 44 et 45 de l'état initial de l'environnement qui doivent être corrigées.**

**De plus, comme indiqué dans l'avis, au vu des éléments connus à ce jour sur le système d'assainissement certains secteurs identifiés en zone 1AU devront être classés en zone 2AU.**

##### • Au niveau des eaux pluviales

Les dispositions devront être cohérentes avec le zonage d'assainissement des eaux pluviales en cours de réalisation (qui devra être annexé au PLU).

##### • Patrimoine naturel et Trame Verte et Bleue (TVB)

Le SCoT Loire en Layon présente une cartographie de la trame verte et bleue du territoire et précise dans son DOO que cette trame devra être affinée par les communes lors de l'élaboration de leur PLU. Il est indiqué que les PLU doivent préciser les corridors identifiés au niveau du SCoT et les compléter à l'échelle locale par des liaisons supplémentaires.

Le projet de SCoT PMLA demande également à ce que les documents d'urbanisme complètent et précisent la trame verte et bleue ou trame écologique identifiée à l'échelle du SCoT.

Or, le rapport de présentation ne présente pas la cartographie de la TVB du SCoT Loire en Layon, ni celle du projet de SCoT PMLA, et ne traite pas précisément des orientations du SCoT dans ce domaine. Seul la cartographie du SRCE a été reprise dans l'état initial de l'environnement. **Le dossier devra être complété par la trame verte et bleue affinée à l'échelle communale.**

Concernant les zones humides, il est précisé dans le rapport de présentation (volet *justifications* - page 176) que « les secteurs de projet ont fait l'objet de prospections localisées ». Mais ces prospections n'ont pas été réalisées sur l'ensemble des secteurs de projet. **Il est ainsi nécessaire de réaliser ces prospections sur l'ensemble des secteurs de projet.**

Sur cette thématique le projet de SCoT PMLA demande aux documents d'urbanisme d'intégrer l'enjeu de protection des milieux sensibles, dont les zones humides, dans leur règlement écrit et graphique et précise que l'identification doit couvrir la totalité du territoire et doit être précise pour les périmètres à enjeux dont les espaces constructibles et zones à urbaniser, les secteurs prévus pour l'aménagement d'infrastructures ou équipements, les continuités écologiques dans les coupures d'urbanisation ou à proximité des espaces urbanisés. **Ainsi il est nécessaire de compléter le projet de PLU sur ce point.**

Par ailleurs, aucune zone humide n'est identifiée sur la 1AUy correspondant à l'OAP ZA des Acacias (partie nord). Pourtant, dans le PLU de Martigné-Briand en vigueur, une zone humide avait été identifiée suite à des prospections de terrain réalisées en 2014 sur la base des arrêtés de juin 2008 et octobre 2009 (critères floristiques et pédologiques). **L'absence d'identification de cette zone humide dans le projet de zonage pose ainsi question et doit être justifiée.**

Je note que des haies existantes, dont certaines figurent dans l'inventaire national des haies de l'IGN, n'ont pas été identifiées dans le projet de zonage du PLU. **Ceci doit être justifié en présentant la méthodologie d'identification des haies et alignements d'arbres retenue.**

Il est indiqué en légende du plan de zonage que les Parcs et jardins sont identifiés au titre du L151-23 du CU, mais le règlement écrit indique que l'identification des Parcs et jardins a été faite au titre du L151-19 du CU. **Il sera nécessaire de mettre en cohérence ce point du règlement.**

Je note tout de même l'effort fait dans l'identification de la trame verte au travers de l'identification des haies, des parcs et jardins (L151-23 du code de l'urbanisme) ainsi qu'avec l'identification des espaces boisés classés (L113-1 du code de l'urbanisme) et de 2 arbres remarquables.

Il est indiqué page 33 du projet de règlement « Sauf contrainte technique, les bâtiments doivent être éloignés d'un minimum de 5 mètres de l'axe des haies, arbres, alignements d'arbres reportés sur les documents graphiques du règlement. Cette distance est portée à 7 mètres par rapport aux arbres de grand développement (arbres de haute tige) ». **Il serait souhaitable de modifier la rédaction afin, de respecter pour les bâtiments, voirie et réseaux divers, une distance de 10 m par rapport aux alignements d'arbres à haute tige et les arbres hôtes à insectes saproxyliques.**

Parmi les recommandations figurant dans l'OAP *Mise en valeur des continuités écologiques*, il est indiqué « prévoir des dispositifs de clôtures permettant un écoulement naturel de l'eau et la circulation de la petite faune (ex : passage de 20 cm au ras du sol) ». Il est toutefois nécessaire de rappeler que pour les clôtures en zone naturelle et forestière il est nécessaire de respecter les principes de l'article L372-1 du code de l'environnement concernant la nécessité de permettre la libre circulation de la petite faune sauvage. **Il est nécessaire de rappeler que cette disposition ne se limite pas à une recommandation.**

L'adaptation de l'éclairage public en faveur de la faune nocturne (chiroptères, avifaune, insectes...) est appréciable. La prise en compte de la petite faune également à travers la mention « favoriser le déplacement de la petite faune à l'aide de dispositifs permettant leur passage dans les clôtures ».

Des surfaces non imperméabilisées sont imposées dans l'ensemble des zones urbanisées et urbanisables du PLU. Le projet de règlement fixe un coefficient d'imperméabilisation maximale de 70 % pour l'ensemble des zones urbanisées et à urbaniser. **Les raisons pour lesquelles ce coefficient est fixé à 70 % et est identique à toutes les zones U et AU devront être justifiées dans le document.**

- Forêt

Je rappelle que les projets de construction ou d'aménagement et tous les projets en général, comme l'extension de la carrière des Alleuds par exemple, doivent respecter la réglementation

relative au défrichement (L.341-5 du code forestier). Tout projet susceptible de mettre un terme à la destination forestière d'un terrain, doit être soumis pour avis au pôle forêt. L'aspect "friche" d'un terrain peut cacher une parcelle soumise à obligation de reboisement (L.124-6 du Code Forestier). Ce terrain pourrait être en défaut de gestion et il appartient à nos services de le vérifier au regard de la réglementation.

Notre-Dame-d'Alençon se trouve en partie au sein d'un massif classé à risque feux de forêt. En conséquence, une attention particulière devra être portée aux aménagements afin d'éviter les départs de feux, comme, par exemple, la mise en place d'espaces tampons ou la réalisation de voie d'accès.

Dans ces massifs, classés par arrêté ministériel récemment, les obligations légales de débroussaillage (OLD) devront être appliquées dans un rayon de 50 m autour des bâtiments et de toutes les infrastructures.

Pour information, les obligations légales de débroussaillage en Maine et Loire ont été validées par arrêté préfectoral du 7 octobre 2025.

- Biodiversité, les espèces protégées et leurs habitats

L'évaluation des incidences Natura 2000 du projet de PLU ne semble pas présente. **Ce point doit être complété.**

Pour rappel, conformément aux articles L.411-1 et L.411-2 du code de l'environnement, un porteur de projet est soumis à l'interdiction d'atteinte aux espèces protégées et à leurs habitats. Il lui appartient ainsi d'encadrer la réalisation de son projet afin d'éviter tout impact résiduel sur les espèces protégées et de justifier de l'entier respect des dispositions du code de l'environnement, le cas échéant au travers d'une procédure de demande de dérogation à la protection des espèces.

- Préservation et mise en valeur du paysage

Le volet état initial de l'environnement identifie plusieurs enjeux liés au paysage et au patrimoine : « Préserver les cônes de vue mettant en scène le grand paysage mais également les silhouettes bâties et le patrimoine bâti », « Traiter de manière qualitative les franges urbaines (bourgs et hameaux) afin de dessiner une transition douce entre le paysage bâti et le paysage agricole ».

Les cônes de vue remarquables ont une valeur patrimoniale et participent à la qualité du cadre de vie et peuvent également disposer d'un rôle de vitrine pour les territoires. J'ajoute que le projet de DOO du SCoT PMLA traite ce sujet en demandant à ce que les documents d'urbanisme identifient et préservent les perspectives remarquables et encadrent l'urbanisation des coteaux en fonction de leur localisation et de leurs conditions de perception.

**Le projet devra prendre en compte ces dispositions lors de l'approbation du SCOT PMLA.**

- Les OAP

Les OAP suivantes font l'objet de remarques :

- OAP *Rue de la Batte* : Il n'est pas tenu compte de la haie multi-strate pourtant protégée au titre du L151-23 du code de l'urbanisme au règlement graphique le long de la parcelle 1437. La voirie devra se décaler du racinaire des arbres. Une distance de 10 m devra être observée. L'OAP devra être complétée.

- OAP *Rue d'Anjou* : Aucune analyse n'a été effectuée sur le site. Aussi un diagnostic habitat faune flore doit être effectué par un écologue. Ce site ne figure pas dans le document d'enjeux biodiversité.

- OAP *Villevert* : Au vu de la situation de ce projet dans le centre-bourg de Chavagnes-les-Eaux, il serait intéressant que les principes d'aménagement fixent un objectif de densité plus soutenu que l'objectif actuel de 18 logements/ha.

- Comme cela est indiqué dans l'évaluation environnementale plusieurs projets d'urbanisation sont situés dans le périmètre de protection de monuments historiques. C'est le cas des OAP *Les Petites*

*Cartes, Villevert, Rue de la Bête, Les 3 Noyers, Rue d'Anjou.* De plus, l'OAP ZA des Acacias est en situation de covisibilité avec l'Église Saint-Simplicien de Martigné-Briand.  
**Ces éléments devraient être rappelés dans les OAP.**

Je note que les OAP proposés sont globalement très sommaires. Il est regrettable que les principes d'aménagement ne traitent pas de manière plus développée l'insertion des projets dans leur environnement, en cohérence avec la philosophie du projet de territoire.

Il est précisé dans le volet évaluation environnementale (tableau 20) du rapport de présentation concernant les 5 OAP en extension de l'enveloppe urbaine :

- 2 OAP ont fait l'objet d'un diagnostic écologique,
- 2 OAP ont en partie fait l'objet d'un diagnostic écologique,
- 2 OAP ont fait l'objet d'un diagnostic zones humides.

Il n'est pas explicité les raisons pour lesquelles ces projets d'urbanisation en extension n'ont pas tous fait l'objet de prospections écologiques et zones humides. L'OAP relative à la ZA des Acacias secteur sud n'a fait l'objet d'aucune prospection.

Le tableau 20 de l'évaluation environnementale n'indique pas que le secteur de l'OAP *Rue Rabelais* a fait l'objet d'un diagnostic écologique sur une partie du secteur (le long de la rue). **Il est nécessaire de corriger ce point.**

Dans l'évaluation environnementale (volet enjeux biodiversité) la partie du secteur de l'OAP *Rue Rabelais* objet du diagnostic est dénommée « les 3 noyers ».

Pour l'OAP *Rue Saint-Eloi* il est indiqué qu'un diagnostic des zones humides a été mené et qu'une partie du secteur a fait l'objet d'un diagnostic écologique en précisant que le secteur est dénommé « secteur 3 noyers ». Or, dans l'annexe à l'évaluation environnementale (volet enjeux biodiversité) le secteur de l'OAP *Saint-Eloi* est dénommé « la Tonelle », et le diagnostic écologique a été réalisé sur l'ensemble du secteur et non une partie.

**Il est nécessaire de mettre en cohérence le Tableau 20 et les éléments présentés dans l'évaluation environnementale et d'opter pour une dénomination plus claire des secteurs.**

Les OAP *Rue Saint-Eloi* et *Rue Rabelais* ont fait l'objet d'un diagnostic zones humides. Les résultats sont présentés dans l'évaluation environnementale. Ainsi, sur ces secteurs une zone humide est identifiée sur une partie de la parcelle concernée. Parmi les mesures ERC présentées, il est indiqué qu'il est prévu une identification au règlement graphique des zones humides identifiées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Toutefois, le règlement graphique n'identifie pas de zone humide sur ces secteurs. **Il est nécessaire de revoir ce point et de protéger la zone humide comme annoncé.**

Dans les principes d'aménagement de l'OAP *Rue Rabelais* il est bien précisé qu'il sera nécessaire de « tenir compte de la présence d'une zone humide identifiée contre la limite ouest du site, selon un principe d'évitement ». **La présence d'une zone humide devra également être mentionnée dans l'OAP *Rue Saint-Eloi*.**

#### ■ Plan de zonage

Le choix de classer la station de traitement des eaux usées à l'est du centre-bourg de Notre-Dame-d'Allençon en zone Ue paraît discutable. **En effet, cette installation étant située en zone naturelle, décrochée du centre-bourg, un classement en zone N indicée serait plus adapté, sauf si un projet précis était connu dans ce cas un recours au STECAL pourrait être adapté.**

Au sud du centre-bourg de Notre-Dame-d'Allençon le château de l'Orchère et son parc figurent dans la zone Ub dans le projet de zonage. **Le château étant situé au sein d'un espace naturel et en dehors de la continuité bâtie du centre-bourg, il devrait apparaître en zone N. Si un projet concret existe sur le secteur du château la création d'un STECAL pourrait être envisagée.**

En sortie de centre-bourg de Chavagnes-les-Eaux, au sud de la rue de Bel Air, un secteur boisé, est désormais classé en zone A dans le projet de zonage. **Ce choix de zonage pose question et devra être revu.**

Pour plusieurs châteaux présents sur le territoire il a été fait le choix dans le projet de zonage de classer leur parc en zone A. Ces espaces ne semblent pas correspondre à la définition d'une zone agricole (R151-22 du code de l'urbanisme). **Ainsi, il serait opportun de classer ces parcs en zone N voire de les identifier en tant que parc et jardin au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.**

#### ■ Préservation de l'espace agricole et naturel, limitation du mitage

##### • Atteinte aux AOC

La cartographie des parcelles agricoles en AOC présentée dans le diagnostic et dans le PADD ne reprend pas l'ensemble des secteurs en AOC, notamment sur la partie nord du territoire. **La cartographie doit être modifiée.**

Plusieurs secteurs de projets sont situés sur des parcelles classées en AOC sans que cela soit indiqué dans l'évaluation environnementale. Il s'agit des secteurs :

- Martigné-Briand
  - 1AUy (3,5 ha) - OAP ZA des Acacias nord
  - 1AUy (1,5 ha) - OAP ZA des Acacias sud totalement en AOC et OAP ZA des Acacias nord en partie en AOC
- Chavagnes-les-Eaux
  - zone 1AUh (2,3 ha) - OAP Les Petites Cartes
  - projet d'extension de la carrière des Alleuds
- Notre-Dame-d'Allençon
  - zone 2AUh (0,4 ha)
  - zone 1AUh (0,7 ha) - OAP Le Clos Vigneaux
  - zone Ub (0,25 ha) - OAP Rue Saint-Eloi

Ces espaces constituent un enjeu majeur pour l'agriculture locale en raison de leur potentiel. Les zones AOP jouent un rôle clé car elles assurent que les produits proviennent d'une aire géographique précise et sont élaborés selon un savoir-faire reconnu. Cela garantit l'authenticité, la qualité ainsi qu'un lien étroit avec le terroir, tout en favorisant la notoriété commerciale et la valorisation économique de ces productions.

**Le projet de PLU ne présente pas l'évaluation de l'atteinte substantielle aux AOP et AOC (article L112-1-1 du code rural et de la pêche maritime). Ce point a été vérifié par l'INAO. L'atteinte aux AOP et AOC est inférieure à 2 % sur le territoire communal, et inférieure à 1 % sur le territoire des appellations. L'atteinte n'est donc pas substantielle. Il sera cependant nécessaire de fournir les informations permettant de confirmer ce point dans le volet *justifications* du rapport de présentation.**

##### • Autres atteintes sur les espaces agricoles

Il est précisé dans le volet justifications que la protection de l'activité viticole est notamment traduite par un zonage spécifique, secteur agricole viticole (Av), dans le règlement graphique dans lequel « n'est autorisé que ce qui est en lien avec l'activité viticole ». Dans le projet de règlement écrit, il est indiqué pour le secteur Av que les constructions qui correspondent à la destination exploitation agricole sont autorisées « à condition d'être en extension ou situé à moins de 100 mètres d'un bâtiment d'exploitation ». **Toutefois, afin de garantir que seules les constructions en lien avec la viticulture soient autorisées, la rédaction du règlement devrait être reprise en indiquant « ... à condition d'être lié et nécessaire à l'activité viticole ».**

Le projet de zonage fait apparaître en zone A un secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles (article R151-34 du code de l'urbanisme). Celui-ci est dédié au projet d'extension de la carrière des Alleuds.

Les parcelles sont actuellement cultivées et déclarées au titre des aides de la PAC, par plusieurs exploitations. L'ensemble des parcelles possède un potentiel agronomique non négligeable. L'extension d'une carrière aura des conséquences sur les exploitations concernées, mais aussi sur la remise en état après exploitation du site qui complique énormément un retour à l'agriculture. Le projet d'extension aura pour conséquence principale la mise en péril de l'exploitation de la SCEA de l'Etang dont 36,7 % de sa surface est concernée.

**Le rapport de présentation doit apporter des justifications appuyées concernant ce choix de zonage. Les impacts sur l'environnement et sur le potentiel agricole doivent être présentés dans l'évaluation environnementale.**

Il est indiqué dans l'évaluation environnementale qu'aucun impact n'a été déterminé concernant la gêne aux exploitations agricoles, excepté pour l'OAP *Rue de la Bête* localisée à proximité du siège d'une exploitation agricole. **Toutefois, aucune mesure ERC n'est proposée suite au constat d'un impact du projet sur l'agriculture. Ce point doit être développé.**

- Les changements de destination (33 bâtiments)

Le projet de PLU retient 33 bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination en zone A et N. Pour 30 bâtiments, l'identification vise à permettre notamment la création de logement dont 14 bâtiments destinés uniquement à du logement, et 16 autres destinés à du logement et à d'autres destinations (artisanat et commerce de détail, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, bureau, entrepôt, autres hébergements touristiques, restauration).

Or, la zone agricole n'a pas vocation à accueillir des activités artisanales, bureau/entrepôt ou encore activités de service. **Les destinations envisagées pour ces bâtiments devront être limitées et encadrées.**

Enfin, l'augmentation de l'offre de logement par le biais de changements de destination de bâtiments en zone agricoles et naturelles peut entraîner une dynamique d'habitat diffus qui participe au mitage de l'espace agricole et renforcer la dépendance aux transports individuels. **La vocation à usage de logements devra être limitée au sein de l'espace rural.**

De plus, il est indiqué dans le rapport de présentation (volet *justifications*) que la méthodologie employée pour l'identification des bâtiments est déclinée dans l'article 1.2.5 du rapport de présentation. Toutefois, cet article 1.2.5. n'apparaît pas dans le rapport. **La méthodologie de sélection des bâtiments doit être présentée.**

De manière générale, les cartographies de localisation présentées sur les fiches d'identification de chaque bâtiment (annexées au règlement) ne permettent pas de localiser précisément les bâtiments identifiés, a fortiori lorsqu'il s'agit de parcelles où plusieurs bâtiments sont proches ou accolés. **La localisation des bâtiments présentée sur les fiches d'identification doit être plus précise.**

Pour 8 bâtiments identifiés dans le projet de PLU il est précisé sur les fiches d'identification que ceux-ci ne remplissent pas le critère d'éloignement avec un site d'exploitation agricole. Pour 7 d'entre eux il est précisé que le bâtiment est situé au sein d'une exploitation viticole ou agricole. Il s'agit d'un bâtiment à destination de Restauration, 4 bâtiments à destination de Logement, 2 bâtiments à destination de Logement ou Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, et un bâtiment à destination de Logement, Entrepôt, Artisanat et commerce de détail.

**Pour ces bâtiments, une justification précise est nécessaire afin de pouvoir maintenir un changement de destination.**

Les bâtiments n°6 et n°28 ne présentent pas d'intérêt architectural. Ceci est d'ailleurs précisé sur la fiche du bâtiment n°28.

Ces deux bâtiments semblent être utilisés par des artisans. Les destinations retenues pour le changement de destination de ces bâtiments sont : *Artisanat et commerce de détail, Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, Entrepôt, Bureau*. Ainsi, pour ces bâtiments il semble s'agir d'officialiser la présence d'activités artisanales existantes en zone agricole. Dans le cas du

bâtiment n°28, il semble s'agir d'une construction qui n'a pas résulté du changement de destination d'un bâtiment existant mais d'une construction neuve.

**Il est important de rappeler que les activités artisanales doivent s'implanter sur les secteurs dédiés à ce type d'activités. Ainsi leur présence en zone A ou N doit rester exceptionnelle et justifiée. Des justifications doivent être présentées concernant l'identification du bâtiment n°6.**

**Quant au bâtiment n°28, celui-ci devra être supprimé étant donné qu'il ne relève pas d'un changement de destination.**

Bâtiment n°1 : Le bâtiment semble déjà avoir une fonction de logement. **Des justifications doivent être apportées.**

**Je rappelle que l'identification pour permettre le changement de destination doit concerner uniquement des constructions ayant été régulièrement autorisées.**

Bâtiment n°11 : Le projet consiste en la création d'un restaurant au sein d'une exploitation agricole. L'implantation d'un restaurant dans une exploitation agricole est soumise à une réglementation stricte en matière d'urbanisme et d'activité agricole. Selon le contexte, la création d'un espace de restauration doit respecter certaines conditions pour être compatible avec la vocation agricole du site (respect des règles d'hygiène). Il faut justifier que le projet est en lien et qu'il reste complémentaire à l'activité agricole car l'impact sur la production est conséquent.

De plus, contrairement à ce qui est indiqué sur la fiche d'identification du bâtiment n°11, celui-ci ne paraît pas comporter d'intérêt architectural (entrepôt agricole). **Des éléments de contexte ainsi que des précisions sont attendues concernant l'identification de ce bâtiment et le projet envisagé.**

La photographie du bâtiment n°16 ne correspond pas au bâtiment étoilé sur le projet de zonage. **Ainsi il est nécessaire de changer la photographie ou de modifier l'identification du bâtiment.**

Je note une absence de critères concernant le potentiel du bâti à transformer (volume, surface) qu'il sera nécessaire de justifier dans le rapport de présentation du PLU. Il semble tout de même difficile d'envisager un changement de destination pour le bâtiment identifié sur la fiche n°9 dont le volume semble très réduit pour envisager un projet. **Le choix d'identifier ce bâtiment doit ainsi faire l'objet de plus de justifications.**

- STECAL

Le STECAL Agv, sur la commune de Chavagnes, correspond au nouveau site sur lequel sera réalisé l'aménagement d'un terrain désigné. Un terrain désigné n'engendre pas de besoin de construction nouvelle. **Il n'est ainsi souhaitable d'identifier plutôt un sous-secteur pour ce projet plutôt qu'un STECAL.** Ce STECAL ne semble pas être desservi par le réseau d'AEP. De plus à proximité immédiate à l'ouest du STECAL se trouve des bassins qui pourraient être une station pour des effluents agricoles. **Le site doit être davantage décrit dans le rapport de présentation.**

Je note que dans le projet de zonage la base de loisir de Notre-Dame-d'Allençon (Wake park), avec ses plans d'eau, a été classée en zone UI. Le règlement autorise sur ce secteur les sous-destinations *restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle* mais également les autres *hébergements touristiques*. L'objectif affiché dans le rapport de présentation est de pérenniser et développer cette base de loisir à l'échelle du site existant.

**Le fait de classer ce site en secteur urbain et d'y autoriser l'hébergement touristique doit être justifié. Au vu de la situation de la base de loisir et du projet envisagé, il semble davantage cohérent de classer la partie non construite du site en zone naturelle et délimiter un STECAL pour les besoins de développement éventuel**

- extensions et annexes des habitations en zones A et N

Sont admises en zone A et N, sous réserve que l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ; que l'intégration à l'environnement est respectée ; que la desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet :

- les extensions des habitations (excepté les logements pour exploitants agricoles et les piscines) :
  - à condition que l'emprise au sol cumulée créée n'excède pas 30 % de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLU dans la limite de 60 m<sup>2</sup>.

**La limite de 60 m<sup>2</sup> paraît excessive et, sauf justifications précises, devra être revue à la baisse.**

- les annexes des habitations (excepté les logements pour exploitants agricoles et les piscines) :
  - à condition que l'emprise au sol cumulée de(s) nouvelle(s) annexe(s) ne dépasse pas 40 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU, et par unité foncière ;
  - et que la distance entre le bâtiment principal d'habitation et l'annexe ne dépasse pas 20 m calculés à partir de l'emprise au sol (de façade à façade).

Le règlement précise que pour les piscines l'emprise au sol ne doit pas dépasser 40 m<sup>2</sup>.

**Il convient de fixer également une distance d'implantation vis-à-vis de la construction principale (20 mètres pour économiser le foncier agricole et permettre un retour ultérieur à un usage agricole le cas échéant).**

En zone A et dans l'ensemble de ses secteurs les abris pour animaux non liés à une activité agricole sont autorisés aux conditions cumulatives suivantes :

- que l'intégration dans l'environnement soit respectée ;
- que la construction soit compatible avec l'activité Agricole ;
- que l'emprise au sol soit limitée à 12 m<sup>2</sup> par tranche de 1 ha de prairies ou surface occupée par les animaux dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximale au total de ces constructions édifiées à compter de la date d'approbation du PLU.

En zone agricole le fait de pouvoir installer des abris pour animaux non liés à une activité agricole professionnelle est une souplesse, il est ainsi nécessaire que ce type de construction reste légère, démontable, ouverte, afin de ne pas encourager la construction non liée à l'activité agricole en zone A. **Il est ainsi nécessaire que soit ajoutée parmi les conditions que l'abri « doit être démontable et ouvert sur l'un de ses côtés », et de supprimer la disposition en lien avec la superficie du terrain, et de limiter le nombre d'abris pour animaux à deux maximum par unité foncière.**

#### ■ Prise en compte des risques et des nuisances

- Risques naturels et technologiques

Le dossier départemental des risques majeurs du Maine-et-Loire, mis à jour en 2023, recense sur la commune de Terranjou les risques majeurs, listés ci-après :

##### Les risques naturels

- le risque inondation ;
- le risque mouvements de terrain ;
- le risque retrait-gonflement des argiles ;
- le risque Feux de forêt par massif ;
- le risque tempête ;
- le risque sismique ;
- le risque radon.

##### Les risques miniers

- le risque minier

##### Les risques technologiques

- le risque sols pollués (SIS) ;

#### 1 – Risque inondation

Le PGRI conseille notamment, en l'absence de PPRn, la réalisation d'une OAP thématique « inondation » qui peut être développée avec par exemple des orientations pour restaurer les zones d'expansions de crues, limiter l'imperméabilisation des sols, ou encore une OAP « réduction de la vulnérabilité » avec des principes pour adapter les constructions et infrastructures au risque d'inondation.

De plus, des indicateurs témoignant de la prise en compte du risque d'inondation (disposition 2-2) devra être identifiés, par exemple, la population en zone inondable actuellement et la population en zone inondable à l'horizon du projet de développement.

## **Le rapport de présentation devra être complété.**

### **2 – Risque retrait gonflement des argiles**

La commune de Terranjou est concernée par des niveaux d'aléas faible à fort. Les dispositions constructives réglementaires devront être mises en œuvre.

### **3– Risque Feux de forêt par massif**

L'Atlas des feux de forêt produit par la DREAL a été utilisé pour qualifier plus précisément le risque feux de forêt à partir de critères plus nombreux qu'auparavant (évolution climatique, probabilité de départ de feu, défendabilité...) et a été intégré au DDRM récemment mis à jour.

Dans l'Atlas des feux de forêt par massif, la commune de Terranjou est concernée par un massif par le risque moyen dans sa partie nord. Une attention particulière devra être portée aux aménagements situés à proximité de ces massifs. **Le risque feu de forêt a été identifié mais n'est pas cartographié (aléa par massif) dans le PLU.**

### **4 – Risque minier**

La commune de Terranjou est concernée par le PAC minier du Sillon Houiller Layon sur sa commune déléguée de Martigné-Briand. Selon le niveau d'aléa, l'article R111-2 du code de l'urbanisme peut être utilisé par la collectivité. **Le risque minier n'est pas identifié dans le PLU, il doit être identifié dans le rapport de présentation (PAC minier Sillon houiller Layon).**

### **5 – Risque sols pollués (SIS)**

Sur la commune de Terranjou, 1 site pollué a été identifié : Ancienne décharge de Martigné-Briand. La fiche du SIS est jointe en annexe du PLU conformément à l'article R151-53 du code de l'urbanisme.

Je note que le PADD indique que le PLU prévoit de limiter les risques de ruissellement. Il est indiqué dans le volet *justifications* du rapport de présentation que le PLU prend en compte le risque issu de phénomène de ruissellement suite à des pluies intenses en favorisant la gestion des eaux pluviales à la parcelle.

**Toutefois, le territoire communal présentant une sensibilité à ce phénomène d'inondation générées par de fortes précipitations orageuses le projet de PLU pourrait aller plus loin en identifiant les secteurs les plus concernés et en indiquant des dispositions réglementaires plus précises pour ces secteurs.**

Par ailleurs, le SCoT PMLA évoque le risque lié au ruissellement au travers de l'objectif III.B.3.a.2. qui précise que les documents d'urbanisme doivent, à leur échelle, identifier les secteurs inondables ou potentiellement inondables, à partir de l'état de connaissance disponible, en prenant notamment en compte les zones à risque potentiel connues, comme les secteurs déjà impactés par des inondations soudaines par ruissellement dues aux pluies d'orage. **Ce point devra être complété.**

#### **• Nuisances sonores des voies de transport terrestres**

S'agissant de l'enjeu pollution sonore des voies de transport terrestres, les références réglementaires utilisées pour caractériser cet enjeu (p. 88 de l'état initial de l'environnement) sont totalement obsolètes. Il n'est donc pas fait référence aux documents réglementaires en vigueur, à savoir :

- Carte stratégique du bruit de 4ème échéance (arrêté préfectoral du 16/02/2023) et Plan de prévention du bruit de l'environnement de 4ème échéance.
- Classement sonore des infrastructures de transports terrestres de Maine-et-Loire (arrêté préfectoral du 9/12/2016) en cours de révision.

**Ce point devra être complété dans le rapport de présentation.**

#### **■ Annexes**

Le dossier du PLU arrêté en version papier, transmis à la DDT par la commune, ne comporte pas les annexes. **Je précise qu'il sera nécessaire, lors de l'enquête publique relative au PLU, que les annexes soient jointes en version papier afin d'être consultables.**

Les annexes (format numérique) fournies ne font pas apparaître les périmètres des secteurs concernés par des obligations de débroussaillage validées par arrêté préfectoral du 7 octobre 2025 ou de maintien en état débroussaillé résultant des dispositions du titre III du livre Ier du code forestier. Celles-ci devront figurer en annexe conformément à l'article R151-53-13° du code de l'urbanisme.

Le zonage assainissement doit également être annexé au PLU.

**Les annexes doivent être complétées conformément aux articles R151-52 et R151-53 du code de l'urbanisme.**

Vous trouverez parmi les pièces jointes la documentation nécessaire au repérage et à l'identification des signaux, bornes et repères implantés sur la commune concernée à protéger dans le cadre de la révision du PLU, selon les textes de loi en vigueur.

- 49 Repères de nivellement ;
- 8 Sites géodésiques ;
- 2 Servitudes.

### ■ **Numérisation**

Depuis le 1er janvier 2020, toutes les procédures portées par une collectivité locale ou un groupement approuvant une nouvelle version d'un document d'urbanisme, doivent donner lieu à leur publication sur le [Géoportail de l'urbanisme](#) (GPU) en respectant [le standard CNIG](#) pour l'intégration des documents d'urbanisme et servitudes d'utilité publique. Cela concerne pour les Plans Locaux d'urbanisme (PLU(i)) les procédures suivantes :

- révision d'un plan local d'urbanisme (Articles L153-31 à L153-35 du code de l'urbanisme (CU)) ;
- modification d'un plan local d'urbanisme (articles L153-36 à L153-48 du CU) ;
- mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme (articles L153-49 à L153-59 du CU) ;
- mise à jour des annexes d'un plan local d'urbanisme (article L153-60 du CU).

L'ordonnance n° 2021-1310 du 7 octobre 2021, dont les dispositions en matière d'urbanisme sont entrées en vigueur au 1er janvier 2023, a procédé à la réécriture de l'article L. 153-23 du CU. Ainsi, depuis le 1er janvier 2023, la publication des PLU(i) sur le portail national de l'urbanisme est devenue, avec la transmission au Préfet au titre du contrôle de légalité, la condition qui confère à l'acte son caractère exécutoire. Aujourd'hui, les collectivités peuvent désormais publier les délibérations sans délai, en application des articles R. 153-20 et R.153-22 du code de l'urbanisme, qui rendent obligatoire la publication des actes de prescription et d'approbation des procédures d'élaboration et d'évolution des PLU.

Cela implique que vous aurez à anticiper la numérisation complète de votre document d'urbanisme pour le publier intégralement sur le GPU.

Depuis le 1er janvier 2023, les documents d'urbanisme ayant fait l'objet d'une publication sur le GPU et d'une transmission aux services de l'état doivent être identiques. Si le document publié sur le GPU et dont le public a eu connaissance et considéré comme exécutoire n'était pas celui qui a été approuvé par le conseil municipal ou communautaire, on ne pourrait pas considérer que la publication du document d'urbanisme approuvé ait vraiment eu lieu. La version publiée sur le GPU et la version transmise au contrôle de légalité quelle que soit via le GPU ou indépendamment, doivent être la même afin de conférer au PLU son caractère exécutoire en application de l'article L.153-23 du code de l'urbanisme. Si tel n'est pas le cas, la collectivité expose son PLU à une fragilité juridique et à un risque de contentieux.