

Commune de

# TERRANJOU

## Plan Local d'Urbanisme



### Rapport de présentation - Volet justifications

Vu pour être annexé à la délibération du 7 juillet 2025  
arrêtant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à TERRANJOU,  
Le Maire,

**ARRÊTÉ LE : 07/07/2025**

**APPROUVÉ LE : (à compléter à l'approbation)**

Dossier 21054915  
07/07/2025

réalisé par



Auddicé Val de Loire  
Rue des Petites  
Granges  
49400 Saumur  
02.41.51.98.39

Accusé de réception en préfecture  
049-200067718-20250707-2025\_07\_087\_1-DE  
Date de télétransmission : 10/07/2025  
Date de réception préfecture : 10/07/2025

Commune de

# TERRANJOU

Plan Local d'Urbanisme

## Rapport de présentation – Volet justifications

Version	Date	Description
Rapport de présentation – Volet justifications et évaluation environnementale	07/07/2025	

Accusé de réception en préfecture  
049-200067718-20250707-2025\_07\_087\_1-DE  
Date de télétransmission : 10/07/2025  
Date de réception préfecture : 10/07/2025

## Table des matières

<b>CHAPITRE 1 EXPLICATION DES CHOIX RETENUS .....</b>	<b>5</b>
1.1 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.....	6
▪ Orientation 1 : Restructurer, optimiser et développer l'offre en équipements, commerces et services.....	6
Orientation 2 : Perpétuer les formes d'habitat traditionnelles.....	10
Orientation 3 : S'appuyer sur le patrimoine et les ressources naturelles pour un urbanisme résilient.....	15
Orientation 4 : Accompagner le dynamisme de l'activité agricole.....	21
Orientation 5 : Anticiper la mobilité de demain.....	25
Orientation 6 : Développer et diversifier l'offre en logements pour répondre aux besoins de tous ...	27
Les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain .....	33
1.2 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation .....	36
1.2.1 L'OAP Thématiques « Mise en valeur des continuités écologiques ».....	36
1.2.2 Les OAP Sectorielles .....	37
1.3 Règlement.....	55
1.3.1 Le champ d'application du règlement graphique .....	55
1.3.2 Le champ d'application du règlement écrit .....	56
1.3.3 Les dispositions générales et règles s'appliquant à toutes les zones .....	57
1.3.4 Le contenu des articles du règlement.....	58
1.3.5 La zone urbaine .....	61
1.3.6 La zone A Urbaniser .....	87
1.3.7 La zone Agricole .....	101
1.3.8 La zone Naturelle .....	115
1.3.9 Justification des dispositions réglementaires soumises à l'avis de la CDPENAF et de la CDNPS .....	126
1.3.10 Justification des STECAL .....	134
1.3.11 Les espaces particuliers.....	136
1.4 Bilan des surfaces.....	162
<b>2 COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR .....</b>	<b>165</b>
2.2 Le SCOT .....	168
1.4 Soutenir le développement durable des activités agricoles et vinicoles .....	169
Cet objectif est décliné dans le PADD du PLU et mis en application :.....	169
1.4.2 Prévenir d'éventuels conflits d'usage grâce aux mesures visant à optimiser le tissu existant et à limiter le mitage .....	170
1.4.3 Favoriser l'adéquation des exploitations agricoles avec la valorisation des paysages .....	170
1.5 Poursuivre le développement d'un tourisme de qualité (durable) .....	170
1.5.2. Favoriser la connexion entre les différents itinéraires de randonnées (Loire à vélo, boucle du Layon...) .....	170
1.5.3 Veiller à la prise en compte des paysages, support au développement du tourisme, au niveau des documents d'urbanisme et des opérations d'aménagement.....	171
1.6.2 Privilégier les implantations sur les ZACOM.....	172
Les zones d'activité sont identifiées au règlement graphique et font l'objet de dispositions réglementaires qui leurs sont propres.....	172
1.6.3 Privilégier des implantations commerciales en ZACOM.....	172
La ZACOM est située à proximité de l'habitat, un secteur particulier a donc été créé en ce sens.....	172

Accusé de réception en préfecture  
049-200067718-20250707-2025\_07\_087\_1-DE  
Date de télétransmission : 10/07/2025  
Date de réception préfecture : 10/07/2025

Les destinations autorisées correspondent aux dispositions des articles R151-27 et R151-28 du code de l'urbanisme. La sous-destination correspondant aux dispositions du SCoT ci-contre est dénommée « artisanat et commerce de détail ». Les activités relevant de cette sous-destination sont autorisées dans les dispositions du règlement écrit. Le commerce de détail répond aux objectifs du SCoT ci-contre. ....	172
Le projet de PLU est donc également compatible avec les dispositions du SCoT sur ce point. ....	172
La limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers est l'un des objectifs du PADD décliné dans les documents règlementaires du PLU. ....	173
1.6.5 Améliorer l'attractivité urbaine, paysagère et architecturale des ZACOM .....	173
1.6.6 Renforcer les centralités et maîtriser la périphérisation.....	173
2. Garantir le développement du territoire en organisant la croissance et en préservant les équilibres.....	174
3. Aménager en préservant les ressources naturelles .....	175
La commune n'est pas concernée par le périmètre UNESCO. ....	175
3.1.2 Veiller à l'intégration des opérations d'aménagement dans le paysage .....	175
Cf chapitre 1.2 Les orientations d'aménagement et de programmation.....	175
3.1.3 Favoriser l'adéquation des exploitations agricoles avec la valorisation des paysages .....	175
3.2.2 Améliorer la qualité de l'eau dans le respect de la loi Grenelle II, dans le cadre de la charte départementale de l'eau et du Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin de Loire-Bretagne.....	176
La trajectoire démographique a été envisagée au regard de la capacité des réseaux. Cf paragraphe 1.1 et Evaluation Environnementale .....	176
3.3.1 Encourager les initiatives territoriales visant à développer des mesures d'économies d'énergie dans le secteur résidentiel et celui des transports .....	176
3.3.2 Encourager les initiatives territoriales visant à développer les ressources renouvelables locales .....	176
3.4 Poursuivre la réduction des déchets à la source et continuer à mieux les valoriser .....	176
3.5 Maîtriser les risques.....	176
3.5.2 Déterminer les conditions permettant d'assurer la prévention des risques technologiques....	177
2.3 Le Plan Local de l'Habitat .....	178
2.4 Le Plan Climat Air Energie Territorial .....	182
<b>3 INDICATEURS D'EVALUATION.....</b>	<b>185</b>
3.2 L'identification des cibles à évaluer .....	186
3.3 Echéances d'évaluation du PLU .....	186
3.4 Les indicateurs d'évaluation .....	188
<b>4 LA CONSOMMATION FONCIERE DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS .....</b>	<b>191</b>
4.2 L'analyse de la consommation foncière .....	192
4.3 La répartition de la consommation foncière .....	192
4.4 Les projections du projet de PLU .....	192
4.4.1 La cartographie de la consommation foncière .....	193
4.4.2 La traduction du PADD dans le règlement graphique.....	207



## CHAPITRE 1 EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

Accusé de réception en préfecture  
049-200067718-20250707-2025\_07\_087\_1-DE  
Date de télétransmission : 10/07/2025  
Date de réception préfecture : 10/07/2025

## 1.1 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

---

### ■ Orientation 1 : Restructurer, optimiser et développer l'offre en équipements, commerces et services

#### ■ Éléments de contexte

La commune nouvelle de Terranjou a été créée en janvier 2017. Elle est composée de 3 pôles : le bourg de Martigné-Briand, le bourg de Chavagnes-les-Eaux, et le bourg de Notre-Dame-d'Allençon.

Ces bourgs sont des polarités au sein d'un espace rural, grâce à leurs commerces, services, équipements et emplois qu'ils proposent. Une hiérarchie du niveau de service est apparente :

- Martigné-Briand est le pôle principal comprenant la densité la plus importante de commerces et services dans son centre bourg. Les services de proximité y sont plus présents, notamment du fait de la présence d'un supermarché (utile également à quelques communes voisines), de commerces de bouche, de services bancaires, d'une station essence et de services de santé (pharmacie et cabinet médical). Un marché y est présent une fois par semaine.
- Chavagnes les Eaux et Notre Dame d'Allençon disposent d'un niveau de service secondaire. Le bourg de Chavagnes les Eaux compte une boulangerie, un coiffeur, etc. Notre Dame d'Allençon dispose d'un dépôt de pain et de quelques services de loisirs et de tourisme (restauration, téléski-nautique). Les services présents sont plutôt artisanaux ou liés aux services agricoles.

A l'échelle communautaire, Martigné-Briand est identifiée comme une polarité intermédiaire, dans le projet de territoire et le PLH.

### 1.1.1 Objectif : Rechercher une complémentarité entre les trois polarités en matière d'équipements, de commerces et de services

#### Texte du PADD

La création de la commune nouvelle a conduit à une réflexion sur la répartition des équipements et services. La commune souhaite **une répartition équilibrée sur son territoire** :

- **Maintenir l'offre en services de santé.**
- **Accueillir de manière préférentielle les commerces et les services de proximité** répondant aux besoins quotidiens de la population dans ces centralités.
- **Mener une réflexion sur les besoins en équipements sportifs, culturels et de loisirs** sur l'ensemble du territoire notamment au regard de l'offre intercommunale.
- Permettre le **développement des équipements scolaires.**

#### Justification

La municipalité a souhaité éviter la création d'une concurrence entre les bourgs et a cherché à développer les complémentarités en offre d'équipements et de services.

Afin de permettre le développement des équipements et de répondre au mieux aux besoins des habitants, le PLU anticipe les besoins d'extension des équipements publics dans les bourgs. Les équipements existants bénéficient d'un zonage spécifique Ue (zone urbaine à vocation d'équipement) avec une réglementation associée facilitant leur développement. Les secteurs urbains à vocation d'habitat Ua et Ub prévoient des dispositions pour permettre l'implantation et le développement des activités économiques et des équipements tout en encadrant ces implantations afin qu'elles soient compatibles avec les habitations dominantes dans ce secteur. Il n'y a pas de distinction entre les trois bourgs qui bénéficient des mêmes dispositions.

### 1.1.2 Objectif : Préserver et renforcer les espaces verts et les espaces publics de qualité participant au cadre de vie des habitants

#### Texte du PADD

L'attractivité des centres-bourgs passe également par la qualité des espaces publics et des paysages urbains. La municipalité souhaite **maintenir et assurer la valorisation d'espaces verts, de plaines terres et les arbres de hautes tiges, publics ou privés au sein des bourgs**. Ces éléments permettent notamment de lutter contre les îlots de chaleurs de favoriser la biodiversité ordinaire.

De plus, la municipalité a déjà engagé des travaux de **requalification des espaces publics**, notamment à Chavagnes-les-Eaux, et souhaite continuer dans cette dynamique. Pour le bourg de Martigné-Briand, cette requalification est indissociable de la réalisation du contournement.

Pour favoriser la qualité des centres-bourgs, le PLU prévoit la **sécurisation de certains carrefours** qui manquent de visibilité.

Accusé de réception en préfecture  
049-200067718-20250707-2025\_07\_087\_1-DE  
Date de télétransmission : 10/07/2025  
Date de réception préfecture : 10/07/2025

**Figure 1.** Réaménagement de la place de la mairie à Chavagnes-les-Eaux

*Place de la mairie en 2010 (google street view)*



*Plan de la mairie en 2019 (google street view)*



### Justification

Tout en permettant la densification du tissu urbain, les espaces verts dans les bourgs sont identifiés et protégés. Le tissu urbain des communes déléguées est ancien et présente une forte densité, laissant peu de potentiel de développement de parcs urbains en cœur de bourg. Néanmoins, les espaces paysagers de qualité sont identifiés et protégés aux règlements graphiques et écrits. Il en est de même en zone Agricole et Naturelle, notamment pour les espaces paysagers jouxtant les zones urbanisées. Les orientations d'aménagements prévoient également des espaces paysagers ainsi que la conservation, le renforcement et la création de maillage bocager pour participer à la qualité de vie caractéristique des communes rurales telles que Terranjou.

### 1.1.3 Objectif : Maintenir et développer les emplois locaux

#### Texte du PADD

Le PLU permet :

- Le développement des entreprises (activités tertiaires, de commerces, de services ou d'artisans) compatibles avec le type d'habitat dans le tissu urbain des bourgs et des villages ou hameaux densifiables ;
- Le développement et l'extension de la zone artisanale et industrielle de Martigné-Briand pour l'accueil de nouvelles entreprises ;
- La densification et le développement de la mixité des activités (restauration, bureaux, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, commerces...) ;
- Le **maintien et le développement des activités économiques existantes situées en dehors des bourgs** ;
- Le **renforcement de l'offre touristique** dans le bourg, et dans les écarts à travers le changement de destination ;
- Le **développement des communications numériques**.

Accusé de réception en préfecture  
049-200067718-20250707-2025\_07\_087\_1-DE  
Date de télétransmission : 10/07/2025  
Date de réception préfecture : 10/07/2025

### Justification

Pour 100 actifs résidant à Terranjou, 55,61 emplois se situent sur le territoire communal en 2021. La commune apparaît comme un pôle d'emplois local, mais qui reste dépendant de l'agglomération d'Angers et des villes de Saumur et de Cholet. Le projet de PLU conforte ce rôle de pôle d'emplois local en favorisant le maintien et le développement du tissu économique local.

Dans les zones urbaines, le développement des entreprises est autorisé dans le respect de l'environnement existant.

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. Ce statut dans la Stratégie Développement Economique communautaire implique une possibilité d'extension dans la limite de 5ha.

En dehors des zones urbaines, des bâtiments agricoles ont été identifiés comme pouvant changer de destination au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme. Parmi ces bâtiments, ceux répondant aux critères établis devant faire l'objet d'une activité économique ont été identifiés en ce sens. Dans ces secteurs, les activités économiques sont orientées en partie vers le tourisme.

Dans le cadre de la consultation des entreprises, une seule entreprise en dehors du bourg qui n'est pas à caractère agricole a été identifiée. Un STECAL pour permettre le développement de cette entreprise est prévu en ce sens dans le règlement graphique.

Les élus désirent également encourager l'amélioration des communications numériques, thématique de compétence départementale. C'est un outil essentiel pour les entreprises, tout comme pour les ménages, qui permet d'assurer l'accessibilité à un nombre de services grandissant.

#### 1.1.4 Objectif : Permettre les extensions de la zone d'activité de Martigné-Briand

### Texte du PADD

Afin de répondre aux besoins en foncier économique des entreprises, le PLU permet les **extensions** de la zone d'activités de Martigné-Briand pour une surface d'environ 5 ha.

### Justification

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.

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. Ce statut dans la Stratégie Développement Economique communautaire implique une possibilité d'extension dans la limite de 5ha tel que définie dans la cartographie ci-dessus.

Accusé de réception en préfecture  
049-200067718-20250707-2025\_07\_087\_1-DE  
Date de télétransmission : 10/07/2025  
Date de réception préfecture : 10/07/2025



## Orientation 2 : Perpétuer les formes d'habitat traditionnelles

### ■ Éléments de contexte

Des écarts et hameaux ponctuent l'ensemble du territoire communal et témoignent d'un habitat dispersé ancien. Le territoire est également ponctué de plusieurs belles demeures, maisons de caractère et châteaux qui forment un patrimoine bâti remarquable.

**Figure 2.** Architecture ancienne au lieu-dit Cornu



Les centres-bourgs se caractérisent par des formes urbaines anciennes et denses. L'habitat est ancien et de volumétrie avec allant du rez-de-chaussée surmonté de combles à deux étages surmontés de combles. Il est groupé, dense et aligné sur la rue. Les façades sont en moellons calcaires avec un enduit à pierres vues ou en tuffeau.

A partir des années 1965, les bourgs ont connu une forte extension avec la construction de pavillons, générant une importante consommation foncière, des extensions des réseaux et une standardisation des formes architecturales.

**Figure 3.** Comparaison du bourg de Martigné-Briand entre 1965 et aujourd'hui





### 1.1.5 Objectif : Encadrer l'habitat dispersé, caractéristique de Terranjou

#### Texte du PADD

Le projet de territoire **conforte certains villages ou hameaux dits « densifiables »** afin de continuer à développer l'habitat dispersé caractéristique de l'Ouest de la France et de la commune de Terranjou. Néanmoins, afin de limiter les nouvelles constructions en dehors du bourg, le nombre de villages pouvant accueillir de nouveaux logements en construction neuve est limité. Les villages retenus correspondent à ceux identifiés dans le SCOT en vigueur. Les villages dits « densifiables » sont : Millé, Cornu, Maligné, Villeneuve.

#### Justification

**Tableau 1.** Analyse des villages ou hameaux

Hameaux ayant plus de 20 constructions principales	Choix retenu et justification
Millé (Chavagnes-les Eaux)	<b>Retenu</b> Identifié comme village dans le SCoT Loire en Layon Dispose d'un système d'assainissement collectif fonctionnel
Cornu (Martigné-Briand)	<b>Retenu</b> Identifié comme village dans le SCoT Loire en Layon Dispose d'un système d'assainissement collectif fonctionnel Absence de cavités
Maligné (Martigné-Briand)	<b>Retenu</b> Identifié comme village dans le SCoT Loire en Layon Dispose d'un système d'assainissement collectif
Villeneuve (Martigné-Briand)	<b>Retenu</b> Identifié comme village dans le SCoT Loire en Layon Dispose d'un système d'assainissement collectif fonctionnel Absence d'exploitation agricole dans le village Absence de cavités

Accusé de réception en préfecture  
049-200067718-20250707-2025\_07\_087\_1-DE  
Date de télétransmission : 10/07/2025  
Date de réception préfecture : 10/07/2025



La Vilaine (Martigné-Briand)	<b>Non retenu</b> Dispose d'un système d'assainissement collectif fonctionnel Absence d'exploitation agricole dans le village Absence de cavités
Les Sablons (Chavagnes-les-Eaux)	<b>Non retenu</b> Situé à moins de 200 mètres du bourg de Notre-Dame-d'Allençon Absence d'exploitation agricole dans le village Absence de cavités
La Mercerie (Notre-Dame-d'Allençon)	<b>Non retenu</b> Absence d'exploitation agricole dans le village Absence de cavités
Les Loges (Martigné-Briand)	<b>Non retenu</b> Non identifié comme hameau majeur dans le SCoT Loire en Layon Présence de cavités Présence d'exploitation agricole à proximité directe du village
Sousigné (Martigné-Briand)	<b>Non retenu</b> Non identifié comme hameau majeur dans le SCoT Loire en Layon Présence de cavités Présence d'exploitation agricole

Les villages ou hameaux identifiés comme densifiables sont compacts, présentent plus de 15 habitations, dont la densification urbaine n'induit pas d'investissements lourds pour les acteurs publics et n'est pas de nature à compromettre les activités agricoles ou forestières.

La densification des hameaux sera encadrée par le règlement écrit qui veillera à préserver l'identité des villages. Les constructions neuves, par leurs volumétries, matériaux et implantations s'intègrent à l'architecture locale.

### 1.1.6 Objectif : Valoriser et préserver les belles demeures, les maisons de caractère et les châteaux qui forment un patrimoine bâti remarquable

#### Texte du PADD

La commune de Terranjou compte plusieurs belles demeures, maisons de caractère et châteaux qui témoignent de l'histoire locale. Le projet de territoire **protège ce patrimoine bâti et permet sa valorisation pour des activités touristiques** à travers l'outil changement de destination.

#### Justification

Accusé de réception en préfecture  
049-200067718-20250707-2025\_07\_087\_1-DE  
Date de télétransmission : 10/07/2025  
Date de réception préfecture : 10/07/2025

Les éléments de patrimoine bâti remarquables ont été identifiés en application des dispositions de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Des dispositions spécifiques sont énoncées dans le règlement écrit pour assurer la conservation de l'intérêt patrimonial qu'ils représentent.

En outre, dans les zones Agricole et Naturelle du règlement graphique, les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme ont également été identifiés sur la base de critères dont l'aspect architectural. Cela permet d'éviter un dépérissement de ces éléments de patrimoine qui ne sont plus en adéquation avec les besoins de l'activité agricole et peuvent ainsi être reconvertis vers une autre destination.

### 1.1.7 Objectif : Valoriser le patrimoine bâti rural via le changement de destination

#### Texte du PADD

Le projet de territoire **valorise le potentiel de reconversion des corps de ferme** délaissés ou en cours de cession d'activité, par le **changement de destination**.

#### Justification

Le travail réalisé par les élus sur le changement de destination participe à la valorisation du patrimoine bâti rural. En effet, compte-tenu de la morphologie communale (nombreux lieux-dits), la valorisation des bâtis isolés est essentielle pour éviter les friches potentielles, qui viendraient donner un effet négatif au paysage local. Ainsi, une trentaine de bâtiments ont été recensés.

### 1.1.8 Objectif : S'appuyer sur les formes historiques d'habitat dense pour penser l'aménagement de demain

#### Texte du PADD

Le projet de PLU incite à la **diversification des formes urbaines et des typologies bâties**, en permettant le réinvestissement du bâti ancien et en travaillant sur la densité dans les nouvelles opérations. Ces densités sont adaptées au rôle de chaque commune déléguée dans le maillage territorial établi par le SCoT et décliné dans le PLH.

La commune déléguée de Martigné-Briand est une polarité intermédiaire entre la proximité et le rayonnement de bassin de vie permettant de desservir les autres communes déléguées. Ainsi, la densité projetée est intensifiée par rapport aux autres communes déléguées. La **densité moyenne minimale est de 23 logements/ha pour les projets de logements sur les secteurs en extension de l'urbanisation**.

Pour les communes déléguées de Chavagnes-Les-Eaux et Notre Dame d'Allençon, la **densité moyenne minimale est de 18 logements/ha pour les projets de logements sur les secteurs en extension de l'urbanisation.**

### **Justification**

Le PLU favorise la densification des espaces déjà urbanisés à travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation localisées dans le tissu urbain. Lorsque l'aménagement est réalisé en dehors du tissu, le PLU veille à tendre vers des formes urbaines denses respectant les objectifs de densité minimale par commune déléguée. Cet objectif vise à se rapprocher des formes urbaines traditionnelles existantes dans les bourgs.

Pour permettre une densification de qualité du tissu urbain, 4 sites sont concernés par une OAP sectorielle. Ces aménagements inscrits au PLU éviteront les constructions anarchiques et incohérentes avec l'existant. La densification encadrée par les OAP sectorielles permet de favoriser la qualité du cadre de vie.

## **1.1.9 Objectif : Prévoir un développement urbain limitant son impact sur les terres agricoles**

### **Texte du PADD**

La majorité du territoire communal est occupée par des terres agricoles qui ont subi une réduction du fait du développement de l'urbanisation en périphérie du bourg.

Le PLU de Terranjou vise à **limiter cette dynamique en réduisant les extensions urbaines et en favorisant les constructions au sein de la tache urbaine du bourg et des hameaux ou villages.**

### **Justification**

Au cours du 20ème siècle, les modes de vie ont évolué, et les constructions ont été érigées sur les terres agricoles. Pour limiter la consommation foncière des terres agricoles, les politiques publiques doivent aujourd'hui évoluer pour les préserver.

Ainsi, au regard du diagnostic foncier, la majorité des logements seront produits au sein des parties actuellement urbanisées.

## **1.1.10 Objectif : Valoriser le patrimoine viticole**

### **Texte du PADD**

Accusé de réception en préfecture  
049-200067718-20250707-2025\_07\_087\_1-DE  
Date de télétransmission : 10/07/2025  
Date de réception préfecture : 10/07/2025

Le territoire de Terranjou est marqué par l'activité viticole, qui joue un rôle majeur dans le tourisme, l'économie locale et le paysage. Le PLU cherche à **valoriser le patrimoine lié à cette activité traditionnelle**.

**C'est pourquoi, le PLU tend à protéger les loges de vigne qui ponctuent le paysage viticole et les vignes plantées classées en AOC** tout en prenant en compte les besoins en développement des bourgs.



**Figure 4.** Loge de vigne sur le territoire de Terranjou

### **Justification**

L'activité viticole est une caractéristique forte du territoire. Préserver le patrimoine associé permet de conserver l'identité du territoire et de renforcer ses atouts touristiques. Cette protection se traduit notamment avec un zonage spécifique dans le règlement graphique : secteur agricole viticole (Av) où n'est autorisé que ce qui est en lien avec l'activité viticole.

## **Orientation 3 : S'appuyer sur le patrimoine et les ressources naturelles pour un urbanisme résilient**

### **■ Éléments de contexte**

Le territoire communal se caractérise par une trame verte et bleue dense et diversifiée entre les forêts (et notamment la forêt de Brissac), les boisements épars, le réseau hydrographique, les zones humides et les mares. L'ensemble de ces composantes sensibles participe au cadre de vie communal. Les élus ont donc affiché leur volonté de préserver ces espaces. En sus de leurs valeurs écologiques, ces espaces sont aussi un élément du cadre de vie communal que les élus désirent préserver.

Les territoires doivent également s'adapter aux changements climatiques. L'adaptation aux changements climatiques passe par la résilience qui permet de mieux anticiper, agir, rebondir, se transformer dans le temps et in fine, réduire sa vulnérabilité.

Le PLU s'inscrit dans la continuité des politiques publiques développées dans le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) et dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), existant et en cours de réalisation, qui fixent des objectifs de préservation de la trame verte et bleue et de limitation des risques.



**Figure 5.** Arbre isolé dans un paysage de grande culture (aux environs de Notre-Dame-d'Allençon)

Accusé de réception en préfecture  
049-200067718-20250707-2025\_07\_087\_1-DE  
Date de télétransmission : 10/07/2025  
Date de réception préfecture : 10/07/2025

### 1.1.11 Objectif : Préserver les zones humides, des espaces multifonctionnels

#### Texte du PADD

Le projet de territoire tend à **préserver ces espaces qui assurent des fonctions écologiques** (support de la biodiversité), **hydrologiques** (stockage et transfert de l'eau permettant de réguler les crues) et **épuratrices** (amélioration de la qualité de l'eau). Pour cela, le PLU prend en compte l'inventaire zones humides.

#### Justification

Les zones humides sont des secteurs écologiquement riches. Reconnues comme des bassins de biodiversité, elles assurent des fonctionnalités écologiques majeures. Conscients de cet enjeu sur le territoire, les élus ont souhaité affirmer leur positionnement dans la préservation de ces dernières. C'est pourquoi le PLU identifie par une trame spécifique les zones humides permettant ainsi d'assurer leur préservation. En outre, une OAP thématique mise en valeur des continuités écologiques identifie les enjeux et impose des préconisations pour assurer la préservation des continuités écologiques dont les zones humides font partie.

### 1.1.12 Objectif : Préserver les cours d'eau et leurs abords

#### Texte du PADD

Au-delà de la préservation des zones humides, le projet de territoire veille à la préservation de l'ensemble du cycle de l'eau et plus particulièrement à celles des cours d'eau et des mares.

#### Justification

Les cours d'eau sont des éléments structurant de la trame bleue et font partie de l'OAP thématique mise en valeur des continuités écologiques.

### 1.1.13 Limiter les risques naturels

#### Texte du PADD

Le changement climatique conduit à une augmentation des phénomènes météorologiques extrêmes et des aléas naturels en résultant. Ainsi le PLU **limite le risque d'inondation en préservant de toute construction le lit majeur du Layon**. Cette disposition permet de préserver les biens et les personnes et d'étendre le champ d'expansion des crues.

Le PLU prévoit également de **limiter les risques de ruissellement en garantissant une gestion intégrée des eaux pluviales dans l'aménagement urbain**, en favorisant l'infiltration et les techniques alternatives.

Enfin, la commune est marquée par un risque d'effondrement lié à la présence de cavités sur certains secteurs. Le PLU permet **d'informer les habitants du risque existant**.



**Figure 6.** Caves abandonnées à la Rigaudière

### Justification

Cet objectif entre pleinement dans le Schéma Directeur des Eaux Pluviales portée par la CCLLA.

Pour définir le risque d'inondation, le règlement s'appuie sur l'Atlas des Zones Inondables du Layon. Le règlement y proscrit les nouvelles constructions afin de favoriser l'extension des crues et réduire le risque d'inondation. Le risque d'inondation peut également être issu de phénomène de ruissellement suite à des pluies intenses. Le PLU prend en compte ce risque et favorise la gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Entre 2011 et 2015, le département du Maine-et-Loire a entrepris la réalisation d'un atlas de cavités souterraines. Ce document permet de mieux connaître les risques cavités à l'échelle de la commune de Terranjou. Le PLU prend en compte ce document pour informer les habitants des risques.

### **1.1.14 Objectif : Préserver les boisements et le maillage bocager, réservoirs de biodiversité et marqueurs paysagers**

#### Texte du PADD

La trame verte de Terranjou comporte essentiellement la forêt de Brissac située au nord ainsi que quelques boisements épars et des ripisylves installées en fond de vallée. **Le PLU vise à préserver ces éléments**, pour cela il s'appuie notamment sur l'étude bocagère menée en parallèle de l'inventaire zone humide.

### Justification

Le PLU, en cohérence avec le SCOT, vise à préserver la trame verte du territoire notamment au travers de l'OAP thématique mise en valeur des continuités écologiques, de l'identification des haies et des boisements dans le règlement graphique dont la protection est traduite dans le règlement écrit.

Accusé de réception en préfecture  
049-200067718-20250707-2025\_07\_087\_1-DE  
Date de télétransmission : 10/07/2025  
Date de réception préfecture : 10/07/2025



### 1.1.15 Objectif : Limiter l'artificialisation des sols en dehors de la tache urbaine

#### Texte du PADD

Le projet de PLU **limite l'artificialisation des sols en dehors de la tache urbaine du bourg et des hameaux densifiables.**

#### Justification

En limitant l'extension de la tache urbaine, le PLU préserve les sols, facilite la gestion des eaux pluviales et limite la fragmentation des espaces naturels.

### 1.1.16 Objectif : Faciliter le développement des énergies renouvelables et les économies d'énergies

#### Texte du PADD

Le PLU **encourage l'implantation de systèmes relatifs aux énergies renouvelables sur les bâtiments existants et les nouveaux.** Il permet également **l'installation d'infrastructures favorables à l'utilisation d'énergies renouvelables** en accord avec la préservation des milieux naturels et des paysages. Le PLU permet notamment :

- **L'implantation d'éoliennes** pour valoriser l'énergie du vent,
- **L'implantation de parcs photovoltaïques**, en priorité sur les secteurs artificialisés, délaissés (friche) ou pollués, comme l'ancienne déchetterie de Maligné,
- **L'implantation de parc agrivoltaïque** permettant d'allier activité agricole et production d'énergie.

**Figure 7.** Localisation de l'ancienne déchetterie de Maligné



### **Justification**

Afin d'accompagner le territoire communal vers une utilisation raisonnée des énergies, les élus souhaitent permettre l'installation de systèmes de production d'énergies renouvelables sur les constructions existantes ou à venir, les équipements publics et les espaces publics. Toutefois, l'implantation de ces systèmes devra s'insérer de manière harmonieuse dans le paysage communal.

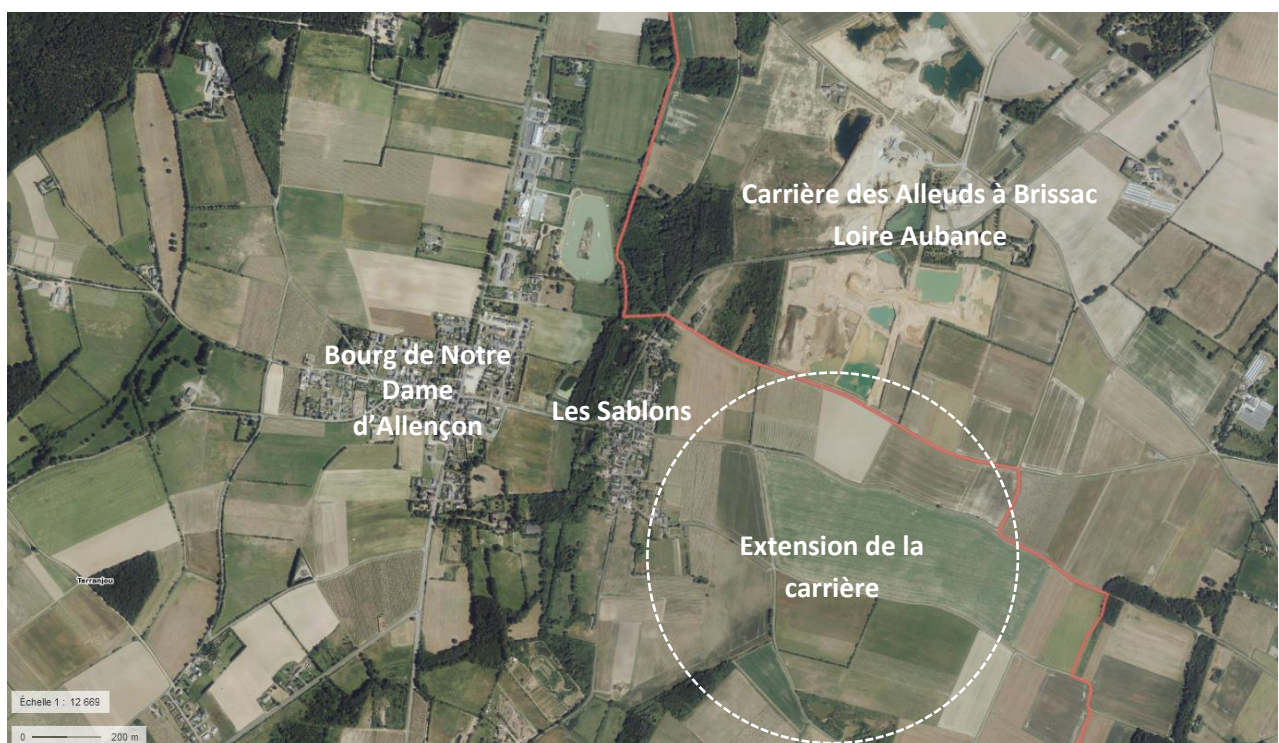
En outre, conscient de l'enjeu du développement des énergies renouvelables pour limiter l'utilisation des énergies fossiles, les élus soutiennent le développement d'infrastructures favorables à l'utilisation d'énergies renouvelables, qui sont respectueuses de l'environnement et prennent en compte les enjeux présents sur le territoire (notamment paysagers, écologiques, environnementaux et agricoles). A cet effet, ils souhaitent pouvoir être informés de tout projet d'origine public ou privé.

#### **1.1.17 Objectif : Valoriser les ressources de sous-sol**

##### **Texte du PADD**

Le PLU **autorise l'extension de la carrière des Alleuds**, en cohérence avec les autorisations d'exploitation de carrière en cours d'élaboration.

**Figure 8.** Localisation de l'extension de la carrière des Alleuds



### **Justification**

La sablière des Alleuds exploite des matériaux alluvionnaires de substitution. Ces derniers, composés à 40 % de graviers et 60 % de sables, alimentent les marchés locaux du bâtiment, de la préfabrication, du béton prêt à l'emploi et de l'assainissement. Cet outil industriel d'une capacité de production annuelle de 300 000 tonnes, permet au secteur Pays de la Loire de préserver les ressources locales tout en renforçant sa position au sud du département du Maine et Loire et des Deux Sèvres

## **1.1.18 Objectif : Veiller au bon fonctionnement des réseaux**

### **Texte du PADD**

Le PLU veille au **bon fonctionnement des équipements publics de traitement des eaux usées** pour s'assurer de la qualité des eaux rejetées dans le milieu naturel.

### **Justification**

Afin de limiter les coûts d'investissement et de gestion des réseaux, le PLU cherche à limiter leur extension et à optimiser ceux existants.

Le document d'urbanisme veille également à ne pas saturer les systèmes de traitement des eaux usées en cherchant une croissance compatible avec la capacité d'accueil du territoire et une gestion des eaux pluviales sans rejet dans le réseau d'eaux usées, notamment en privilégiant une gestion par infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

## **Orientation 4 : Accompagner le dynamisme de l'activité agricole**

### **■ Éléments de contexte**

Le territoire communal est majoritairement couvert par des espaces agricoles et notamment viticoles. Ces espaces sont à la fois un outil économique pour les exploitations agricoles, un patrimoine agronomique pour la collectivité et un élément fort du cadre de vie pour les habitants. Ces espaces se doivent donc d'être protégés, notamment face à l'artificialisation des sols.

La rencontre avec les exploitants agricoles a permis de faire ressortir plusieurs points sur la dynamique agricole locale :

- La présence de nombreuses exploitations, notamment viticoles, dans les bourgs et dans les villages : L'activité viticole est traditionnellement implantée dans les lieux de vie de la commune. Ainsi, on retrouve des sites d'exploitations viticoles dans les 3 bourgs et également dans les hameaux et les villages tels que Cornu, Millé, Maligné ou Sousigné.

Accusé de réception en préfecture  
049-200067718-20250707-2025\_07\_087\_1-DE  
Date de télétransmission : 10/07/2025  
Date de réception préfecture : 10/07/2025

- Un habitat très dispersé : Sur le territoire de Terranjou, l'habitat est très dispersé et la commune compte de nombreux écarts. Certains de ces écarts abritent des exploitations isolées comme par exemple dans le lieu-dit de La Picardie ou à la Calonnière. Cependant dans de nombreux cas, à proximité des sites exploitations, un ou des logements de tiers sont installés.

Ces deux spécificités conduisent à se questionner sur l'équilibre entre développement de l'activité agricole et développement urbain, afin de garantir à tous un cadre de vie et de travail qualitatif.

Le PLU intègre ces enjeux de cohabitation entre activités agricoles et espaces résidentiels.

**Figure 9.** L'activité viticole à Terranjou



### 1.1.19 Objectif : Réduire la pression foncière sur les espaces agricoles

#### **Texte du PADD**

Le projet de PLU réduit la pression foncière sur les espaces agricoles en :

- **Limitant les zones constructibles sur les terres agricoles.**
- **Prenant en compte la fonctionnalité agricole des secteurs accueillant le développement urbain.** Ainsi dans le choix des secteurs de développement urbain, la taille de la parcelle, son accessibilité, sa proximité avec des habitations existantes et son potentiel agronomique ont été des critères de sélection, afin de limiter l'impact sur l'activité agricole.

#### **Justification**

Le territoire communal de Terranjou est composé majoritairement de terres agricoles et de boisements. Les exploitations se trouvent aujourd'hui en partie à proximité de tiers et des conflits d'usage et de vie quotidienne peuvent apparaître, notamment dans le bourg. Aussi, les élus communaux ont décidé de protéger ces espaces agricoles par un zonage adapté, avec l'utilisation des zones agricoles (A).

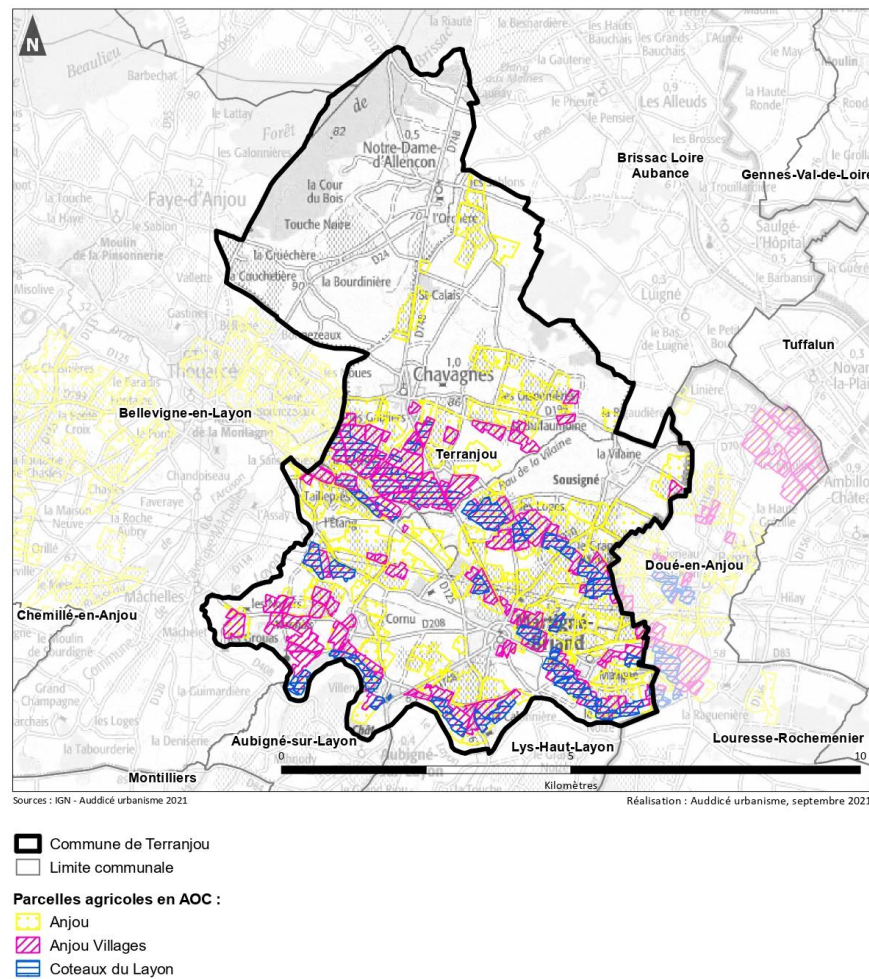


### 1.1.20 Tendre à protéger les vignes plantées classées en AOC Texte du PADD

Le territoire communal compte de nombreuses vignes classées en AOC viticoles.

**Le PLU tend à protéger ces zones** en les identifiant, tout en prenant en compte les besoins de développement urbain de la commune. Ces secteurs identifiés interdisent les nouvelles constructions (excepté les constructions nécessaires à l'activité viticole).

Figure 10. Cartographie des AOC



#### Justification

Le territoire communal est concerné en grande partie par des vignes AOC s'étendant jusqu'au droit des bourgs de chaque commune déléguée. Pour répondre aux besoins de développement de la commune, le potentiel dans les parties actuellement urbanisées des bourgs a été identifié. Ce qui ne pouvant pas être satisfait en densification de l'existant fait l'objet d'extension urbaines mesurées entraînant ponctuellement l'urbanisation de secteurs identifiés en AOC. Les secteurs non nécessaires au développement de la commune ont été protégés par un zonage spécifique Av.

### 1.1.21 Objectif : Permettre la création et le développement des sites d'exploitation

#### Texte du PADD

Le PLU préserve et permet le développement et l'installation des sites d'exploitation en :

- **Préservant les sites d'exploitation isolés de tout changement de destination** à proximité qui pourrait contrarier leur évolution tout en prenant en compte les besoins liés au développement et à la diversification économique ;
- **Eloignant les secteurs de projet d'habitat non liés à l'activité agricole des exploitations agricoles** localisées en dehors de l'enveloppe urbaine.

#### Justification

Le territoire de Terranjou compte plusieurs exploitations situées dans l'enveloppe urbaine (et notamment plusieurs chais), quelques exploitations situées à proximité des bourgs et une grande partie dans des écarts isolés. Le projet de territoire s'assure que les secteurs de développement urbain en sont éloignés.

Par ailleurs, compte-tenu de la spécificité communale (nombreux lieux-dits), les élus ont pris en compte dans le choix de la valorisation du bâti par le changement de destination, la proximité avec une exploitation agricole.

Cependant, l'activité agricole comporte des temporalités nécessitant une main d'œuvre saisonnière qui doit être logée à proximité du site d'exploitation. Ainsi, l'identification des bâtiments pouvant changer de destination prend en compte ce besoin ainsi que les autres activités liées à la diversification économique. Les autres changements de destination autorisés, non justifiés par les besoins de l'activité agricole, sont éloignés des sites d'exploitation.

### 1.1.22 Objectif : Encourager l'installation, le développement et la diversification de l'activité agricole

#### Texte du PADD

Pour favoriser le développement de l'agriculture et la création de nouvelles activités et savoir-faire sur le territoire communal, **le PLU permet la diversification de l'activité agricole** sur les sites d'exploitation et également la diversification des activités (hébergement touristique, restauration...) en lien avec l'activité agricole, par le changement de destination.

#### Justification

Accusé de réception en préfecture  
049-200067718-20250707-2025\_07\_087\_1-DE  
Date de télétransmission : 10/07/2025  
Date de réception préfecture : 10/07/2025

Les activités agricoles, au-delà de leur rôle essentiel dans la construction du paysage sont des activités économiques à part entière de la commune qui participent au cadre de vie, notamment par les ventes directes à la ferme. Une trentaine de viticulteurs pratiquent la vente directe au détail depuis leurs caves. Les élus désirent donc par le règlement écrit, permettre le maintien des activités existantes ou en projet, ainsi que leur développement (nouveaux bâtiments, nouvelles activités, ...), dès lors qu'elles sont en lien avec l'activité agricole présente.

## Orientation 5 : Anticiper la mobilité de demain

### 1.1.23 Objectif : Encourager la réalisation du contournement sécuritaire

#### Texte du PADD

La commune **soutient le projet du Département de créer un contournement sécuritaire au Nord-Ouest du Bourg de Martigné-Briand.**

#### Justification

Afin de désengorger le bourg de Martigné-Briand et ainsi de favoriser sa requalification, la commune soutient le projet porté par le Département de contournement sécuritaire par la mise en place d'un emplacement réservé.

Ce projet permet également de sécuriser la traversée du bourg.

### 1.1.24 Objectif : Développer l'essentiel de l'habitat au niveau du bourg

#### Texte du PADD

Afin de conforter les bourgs et de rapprocher les habitants des centralités, **le PLU projette l'essentiel des nouveaux logements au niveau des bourgs.**

#### Justification

L'habitat dans les pôles doit être renforcé pour faciliter l'accès à ces services et équipements, limiter la dépendance automobile et contribuer à l'animation et à l'attractivité des centralités. Ainsi, le PLU projette, la majeure partie de la création de logements au sein des enveloppes urbaines existantes.

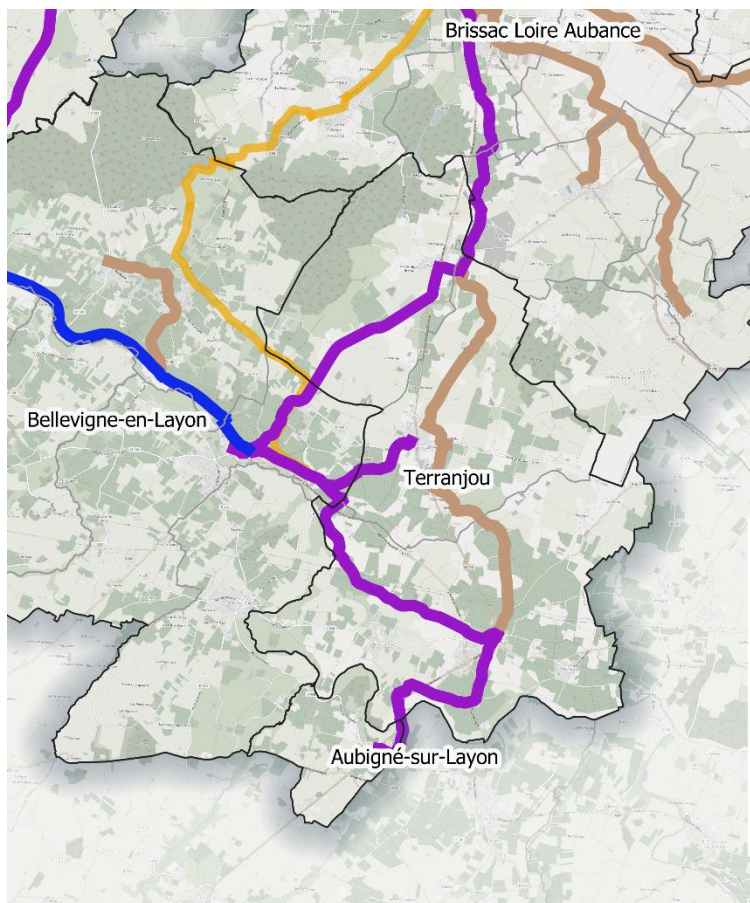


### 1.1.25 Objectif : Renforcer les cheminements doux

#### Texte du PADD

Le PLU prévoit le **développement de la trame des cheminements doux dans les bourgs**, notamment en intégrant des cheminements piétons au sein des futurs quartiers. Le PLU **prend également en compte le schéma des mobilités du Maine et Loire et le schéma cyclable territorial** qui prévoient le renforcement des itinéraires cyclables.

#### Justification



Afin de limiter la dépendance à la voiture individuelle, le PLU cherche à développer les alternatives. Sur une commune rurale, telle que Terranjou, ces alternatives sont notamment les mobilités douces. Les OAP sectorielles prévoient des liaisons douces connectées avec les cheminements existants dans les centre-bourgs. Les emplacements réservés intègrent également la réalisation de liaisons douces.

**Figure 11.** Extrait du Schéma cyclable territorial

## Orientation 6 : Développer et diversifier l'offre en logements pour répondre aux besoins de tous

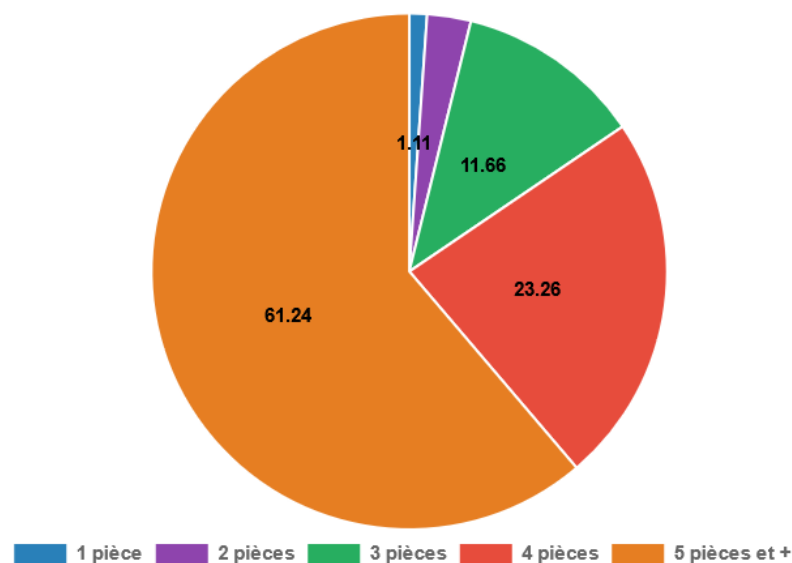
### ■ Éléments de contexte

Sur la période 2006-2015, les nouvelles constructions de logement se composent de 85 % de logements individuels purs et de 13% de logements collectifs. Les constructions d'habitat individuel groupé sont rares.

Le développement communal est donc resté sur un mode de développement consommateur d'espace. La révision du PLU est l'opportunité d'adapter la densité des opérations à vocation d'habitat pour correspondre à sa vocation de polarité urbaine secondaire définie par le SCOT. L'évolution de l'offre en habitat permettra également au territoire de s'adapter aux évolutions de la société et notamment au phénomène de desserrement des ménages. En effet, les ménages communaux sont en très grande majorité composés de 1 à 2 personnes (59,3%), tandis que plus de 84,5% des logements sont composés de 4 pièces et plus. Le desserrement progressif des ménages renforce l'intérêt de se doter d'une offre diversifiée en logements, susceptible de répondre aux besoins de personnes de tous âges et de toutes situations familiales. Les élus ont souligné :

- Une forte demande de jeunes ménages avec enfants, notamment sur la commune de Notre-Dame-d'Allençon en raison de sa proximité avec la métropole angevine. Ces ménages recherchent un logement avec un jardin ou une grande terrasse.
- Une demande importante de personnes âgées, à la recherche d'un logement adapté notamment sur la commune de Martigné-Briand qui dispose de nombreux services et commerces.
- Une demande notable d'apprentis à la recherche de petits logements abordables en location.

**Nombre de pièces des logements sur la commune en 2021 - Terranjou**



Sources: INSEE – Recensements de la population

## 1.1.26 Projeter une programmation de nouveaux logements de manière à atteindre environ 4 500 habitants en 2035

### Texte du PADD

Pour **atteindre environ 4 500 habitants à l'horizon 2035**, la commune doit connaître un taux de croissance démographique de 0,99%/an. Ce taux correspond, sur la période de 2024 – 2035, à un besoin d'environ 24 logements/an.

### Justification

#### 1. Choix du scénario

La commune compte 3918 habitants en 2021, la croissance démographique projetée représente 582 habitants.

Le PLH projette une moyenne de 24 logements par an sur l'ensemble des communes déléguées. Le nombre de logements est réparti en fonction du rôle des communes déléguées :

- La commune déléguée de Martigné-Briand est une polarité intermédiaire dont l'objectif de productions de logements est de 96 logements sur la période 2025-2031, soit un rythme de 16 logements par an. Rapporté à la période du PLU 2024-2035, cela représente un total de 176 logements.
- L'objectif de production de logement pour les communes déléguées de Chavagnes-Les-Eaux et Notre Dame d'Allençon est de 48 logements sur la période 2025-2031, soit un rythme de 8 logements par an. Rapporté à la période du PLU 2024-2035, cela représente un total de 88 logements.

Le nombre de logements à produire projeté sur le territoire de la commune est donc de 264 logements sur la période du PLU 2024-2035. Le rythme est donc d'environ 24 logements par an.

Le scénario de croissance démographique entraîne un besoin de production de logements, avec une moyenne de 24 logements par an entre 2024 et 2035. Il correspond aux projections du PLH approuvé.

Avant de valider ce choix, les élus ont travaillé sur différentes projections démographiques (nommées « SC » ici), au nombre de 4, qui sont les suivantes :

- SC 1 – Maintien de la population de 2021 ;
- SC 2 – Taux de croissance de 0,99%/an soit environ 4 500 habitants à l'horizon 2035 ;
- SC 3 – Taux de croissance de 1,38%/an soit environ 4 750 habitants en 2035 ;
- SC 4 – Taux de croissance de 1,76%/an soit environ 5 000 habitants en 2035.

Les élus souhaitent défendre un projet de territoire avec un taux de 0,99%/an, un taux de croissance ambitieux mais réaliste, qui s'appuie sur les atouts de la commune :

- De sa localisation à proximité de l'agglomération angevine, mais également de Cholet et de Saumur ;
- D'un tissu économique composé de nombreuses entreprises dynamiques ;

Accusé de réception en préfecture  
049-200067718-20250707-2025\_07\_087\_1-DE  
Date de télétransmission : 10/07/2025  
Date de réception préfecture : 10/07/2025

- D'une activité viticole qui nécessite une main d'œuvre importante ;
- Un cadre de vie préservé.

## 2. Impacts du scénario 2 sur le PLU

Suite au choix du scénario avec un objectif d'environ 4 500 habitants en 2035, les élus ont choisi les données suivantes pour définir le nombre de logements à projeter :

- Nombre moyen d'occupants par logement sur la commune en 2035 : 2,37. Le desserrement des ménages est peu marqué sur la commune (2010 : 2,55 / 2015 : 2,54 / 2021 : 2,47). Le PLH projette 2,25 personnes par ménage en 2030. Les élus ont donc validé une diminution de ce taux d'ici 2035. Il prend en compte le phénomène de vieillissement de la population accentuant le desserrement d'une part mais également les nouveaux modes d'habitat intergénérationnel et l'accueil de familles amenant à un resserrement d'autre part. Rapporté à la période du PLU 2024-2035, le taux moyen de desserrement des ménages retenu de 2,37 personnes par ménage provient d'un équilibre entre le desserrement effectif à 2,47 personnes par ménage et la projection à 2,25 personnes par ménage en 2035.
- La réoccupation de 16 logements vacants en 2035. Ce chiffre de logements correspond à une diminution de 7% du nombre de logements identifiés par l'INSEE en 2021 (117). En 2015, le nombre de logements vacants identifiés par l'INSEE était de 138, soit une réoccupation de 21 logements entre 2015 et 2021 soit environ 17%. Cependant, cette tendance à la réoccupation des logements en ruralité a été fortement influencée par la crise sanitaire. Une réoccupation plus mesurée est à projeter sur la période projetée du PLU.
- Une réoccupation de 56 résidences secondaires en résidence principale, soit une moyenne de 4 réoccupations par an. Cela prend en compte le fait que le poids des charges et de la fiscalité encouragera cette trajectoire pour permettre aux jeunes ménages notamment de s'établir sur le territoire communal.

En prenant en compte ces différents indicateurs, le besoin en logements est d'environ 24 logements/an soit sur la période 2024-2035 un besoin d'environ 264 logements :

Un potentiel identifié de 280logements entre 2024 et 2035	{	▪ Nombre de logements dans la Partie Actuellement Urbanisée (PAU – cf. partie sur l'analyse des disponibilités foncières- Tome 1 : diagnostic) : 185 ;
		▪ Nombre de logements potentiels en changement de destination : 7 ;
		▪ Nombre de logements en extension minimum : 88.

Au final, le besoin en extension de logements est d'environ 95 logements, soit environ 5,20 hectares ha en corrélation avec la projection du PLH.

**Tableau 2.** Projection démographique et définition des besoins en logements

				Recensements population			Evolution de la population			
				2010	2015	2021	A horizon 2035			
				Scénario			SC1 :	SC2 :	SC3 :	SC4 :
Taux de croissance annuel constaté entre les périodes 2009/2014 - 2014/2021					2,03%	0,03%	0,00%	0,99%	1,38%	1,76%
ETAT DES LIEUX ET PRISE EN COMPTE DU DESSERREMENT DES MENAGES										
A	Nombre d'habitants			3 537	3910	3918	3918	4500	4750	5000
B	Résidences principales occupées			1323	1474	1535				
C	Nombre de résidences secondaires			91	81	81				
D	Nombre de logements vacants			102	138	117				
E	Nombre total de logements = B+C+D			1516	1693	1733				
F	Part des logements vacants en % = D/E			5,80%	7,50%	7,60%				
G	Nombre moyen d'occupants par logement sur la commune= A / B			2,55%	2,54%	2,47%			2,37	
H	Besoin en résidences principales strictement lié au desserrement des ménages pour stabiliser le nombre d'habitants (A / G) - B						=	118		
BESOIN EN RESIDENCES PRINCIPALES LIE AUX OBJECTIFS DEMOGRAPHIQUES ET AU DESSERREMENT DES MENAGES										
I	Nombre de résidences principales occupées en 2035 = A / G						1653	1899	2004	2110
J	Besoin en résidences principales strictement lié à la croissance démographique projetée = I - B - H						0	246	351	457
K	Besoin total en résidences principales = H + J						118	364	469	575
BESOIN EN LOGEMENTS LIE AUX RESIDENCES SECONDAIRES										
L	Nombre de résidences secondaires à réoccuper = 4 par an								56	
L	Nombre de résidences secondaires estimés en 2034								25	
BESOIN EN LOGEMENTS LIE AU LOGEMENT VACANT										
Z	Nombre de logements vacants estimés = 7% du nombre de logements en 2034						116	133	140	148
Z	Nombre de logements vacants à réoccuper sur la base de 7% du nombre de logements en 2035						1	-16	-23	-31
BESOIN EN PRODUCTION DE LOGEMENTS NEUFS										
M	Besoin en production de logement neufs = K - L - Z Le scénario se base sur une stabilisation du nombre de résidence secondaire						61	324	437	549
N	Besoin en production neuf par an = M / ( 2035 - 2021 )						4	23	31	39
PRIS EN COMPTE DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS NEUFS QUI NE PARTICIPENT PAS A L'ETALEMENT URBAIN										
P	Nombre de logements accordés participant à atteindre l'objectif			37						
Q	Logements potentiels dans la partie actuellement urbanisée (= logements considérés dans les dites "dents creusées") La rétention foncière est incluse dans ce calcul			185	dont 92 en OAP renouvellement					
R	Nombre de logements potentiels en changement de destination La rétention foncière est incluse dans ce calcul est un taux de 75 %			7						
S	Besoin en logements pour des opérations d'ensemble en dehors de la PAU = O - P - Q - R						0	95	208	321

### 1.1.27 Objectif : Poursuivre la politique volontariste communale de réhabilitation de biens en cœur de bourg

#### Texte du PADD

Le projet de PLU porte un **objectif de réhabilitation de 16 logements vacants entre 2024 et 2035**. Cet objectif s'appuie notamment sur :

- la requalification des espaces publics en cœur de bourgs,
- la réalisation du contournement sécuritaire du bourg de Martigné-Briand afin d'apaiser la circulation et redonner de l'attractivité aux logements situés le long de la RD748.

### **Justification**

La commune de Terranjou porte une politique volontariste de remise sur le marché de logements vacants dégradés. Cette politique permet de réhabiliter le patrimoine de centre-bourg, de limiter l'étalement urbain et de favoriser la diversité de l'offre en logements.

#### **1.1.28 Objectif : Proposer une production diversifiée de logements**

##### **Texte du PADD**

Le PLU prévoit de diversifier l'offre de logements avec la création de logements locatifs sociaux et accession abordable.

Il s'agit d'être en mesure de répondre aux besoins de tous (notamment les jeunes couples, les personnes âgées) et de favoriser le parcours résidentiel des ménages.

##### **Justification**

Cet objectif est traduit dans le règlement écrit ainsi que dans les OAP pour imposer une part de production de logement locatif social ou accession abordable dans tous les programmes à partir de 10 logements.

Le PLH prévoit les objectifs de production de logements 2025-2031, dont des logements locatifs sociaux et accession abordable qui sont repris de la manière suivante dans le PLU :

- La commune déléguée de Martigné-Briand, en tant que polarité intermédiaire identifiée au PLH, projette **une part de 25% de logements locatifs sociaux et accession abordable ;**
- Les communes déléguées de Chavagnes et Notre-Dame-d'Allençon en tant que communes constituées identifiées au PLH projettent **une part de 8% de logements locatifs sociaux et accession abordable ;**

#### **1.1.29 Objectif : Permettre d'habiter à la campagne**

##### **Texte du PADD**

PLU permet :

- la **consolidation de villages densifiables dans leur enveloppe existante ;**
- les **extensions et annexes mesurées dans les écarts et lieux-dits ;**
- la création de nouveaux logements et de projets intégrés à l'environnement agricole, naturel ou forestier par le **changement de destination en zone agricole ou naturelle.**



**Figure 12.** Illustration d'un changement de destination



### **Justification**

Compte-tenu des nombreux lieux-dits présents sur la commune, les élus, en appui du SCoT Loire en Layon ont défini des « villages densifiables ». Dans ces secteurs, il est permis la construction de nouvelles habitations de façon limitée.

Afin de permettre les extensions et annexes mesurées de l'existant, les élus ont souhaité réaffirmer dans le PADD leur volonté de permettre d'habiter en milieu rural. Ces futures constructions seront limitées et encadrées par le règlement écrit en lien avec les objectifs de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, de préservation du paysage local ainsi que des activités agricoles.

Les élus souhaitent permettre les changements de destination en logements dans les zones agricoles et naturelles. Le changement de destination permet la création d'une offre de logements caractéristiques des territoires ruraux qui répond à une demande précise, complémentaire à l'offre de logements en construction neuve. Pour identifier les changements de destination, les élus ont réalisé un travail de repérage sur la totalité du territoire en dehors des zones urbaines.

### **1.1.30 Objectif : Créer une offre d'habitat adapté à la sédentarisation des gens du voyage suite à la fermeture de l'aire d'accueil des gens du voyage de Maligné**

#### **Texte du PADD**

Le PLU prévoit la **création de terrains familiaux à proximité du hameau de Maligné** afin de pouvoir accueillir décemment les personnes résidant sur l'aire d'accueil de Maligné. Cette aire devra être fermée pour des raisons de salubrité.



### **Justification**

La compétence « gens du voyage » relève de l'intercommunalité. A Maligné, l'aire de petit passage est devenue un lieu de sédentarisation, mais pour des raisons de salubrité, le schéma départemental fixe comme objectif la fermeture de cette aire. L'aire de petit passage sera donc fermée, et potentiellement valorisée en parc photovoltaïque (le secteur correspond à l'ancienne décharge communale identifiée comme site BASIAS et fermée en 2000).

Les personnes résidentes sur l'aire de petit passage pourront occuper des terrains familiaux qui seront créés à proximité.

## **Les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain**

### **1.1.31 Mobiliser le potentiel au sein du tissu urbain**

#### **Texte du PADD**

Le PLU cherche à **optimiser l'urbanisation du potentiel foncier disponible dans l'agglomération**. Ainsi, sur la part de logements en construction neuve, plus de **40 % des logements projetés sont envisagés au sein du tissu urbain**. Plusieurs secteurs constituent des espaces stratégiques compte-tenu de leur proximité vis-à-vis des cœurs du bourg, de leur superficie ou de leur potentialité en termes de renouvellement urbain.

Notamment :

- Le secteur rue de la Commanderie à Martigné-Briand. Ce site situé au cœur du bourg présente des potentialités de renouvellement urbain (présence de hangars, foncier mobilisable en cœur d'ilot...).
- Le secteur Rue Villevert à Chavagnes-les-Eaux. Ce site présente du foncier disponible de taille importante. Le projet vise à définir des orientations pour organiser et valoriser au mieux l'espace et le foncier.

#### **Justification**

Sur ces secteurs, il est prévu de définir des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour assurer leur optimisation ou leur valorisation. Ainsi, le PLU favorise la création de logements au sein de la partie actuellement urbanisée, en renouvellement urbain et limite les besoins en extensions de l'urbanisation.

### 1.1.32 Objectif : Tendre vers une densité minimale d'opérations répartie en fonction du rôle des communes déléguées sur les secteurs en extension de l'urbanisation

#### Texte du PADD

Les élus souhaitent rechercher une consommation foncière raisonnée à l'horizon 2035. Pour cela, il est recherché une densité minimale de :

- **23 logements/ha pour les projets de logements sur les secteurs en extension de l'urbanisation sur la commune déléguée de Martigné-Briand ;**
- **18 logements/ha pour les projets de logements sur les secteurs en extension de l'urbanisation sur les communes déléguées de Chavagnes-les-Eaux et Notre Dame D'Allençon.**

#### Justification

Ces densités sont en cohérence avec le PLH approuvé au regard des besoins du territoire établis.

### 1.1.33 Objectif : Viser une consommation maximale en extension urbaine de 13 ha environ

#### Texte du PADD

Le PLU fixe des objectifs de modération de la consommation d'espaces en extension urbaine. **La consommation d'espace maximale autorisée par le PLU est de 13 ha environ.**

Sur le volet résidentiel, les élus souhaitent rechercher une consommation foncière raisonnée à l'horizon 2035, avec notamment les objectifs suivants :

- Prioriser l'urbanisation dans le tissu urbain du bourg et ses extensions à proximité immédiate ;
- Permettre le maintien des lieux-dits répondant à la définition du village densifiable, sans en permettre les extensions ;
- Permettre le changement de destination pour valoriser le patrimoine bâti.

La consommation foncière maximale projetée d'**environ 5,20 ha pour le volet résidentiel** pour la période du PLU.

Elle se répartit sur les 3 pôles de la commune de la manière suivante :

Localisation	Superficie en ha environ
Habitat	5,20
Notre-Dame-d'Allençon	1,8
Chavagnes-les-Eaux	2,2
Martigné-Briand	1,2

Pour satisfaire aux besoins de production de logements futurs, **environ 0,4 ha d'urbanisation future** sur le territoire de la commune déléguée de Notre-Dame-D'Allençon.

**Par ailleurs, des projets ne relevant pas de la compétence de la commune sont également prévus sur le territoire communal :**

Sur le volet économique, les élus souhaitent renforcer l'offre en foncier du fait de la saturation des zones d'activités existantes, ainsi, au niveau des trois pôles, il est prévu environ **5 ha d'extension de l'urbanisation** sur la période du PLU.

Sur le volet équipement, il est prévu environ **2,35 ha en extension de l'urbanisation** sur la période du PLU :

- **Environ 1,6 hectare** pour le projet de déviation de la route départementale
- **Environ 0,75 ha** pour l'accueil des gens du voyage

### **Justification**

L'observatoire de la consommation foncière des espaces naturels agricoles et forestiers, établi une consommation foncière de 14,76 ha entre 2011 et 2021 soit 1,47 ha/an.

En application de la Loi Climat et Résilience, pour la période 2021-2031, la commune bénéficie d'une enveloppe maximale de consommation foncière de 7,38 ha.

Le PLH projette une consommation foncière en extension urbaine de 5,22ha pour l'habitat sur la période 2023-2035

La traduction des objectifs de modération de la consommation d'espace sont déclinés dans le chapitre 4 du rapport de présentation.

## 1.2 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le PLU de TERRANJOU comporte deux types d'OAP : 1 OAP thématique et 10 OAP sectorielles :

- Une OAP thématique « Mise en valeur des continuités écologiques » applicables sur l'ensemble du territoire de la commune et déclinée par type de projet.
- 9 OAP sectorielles s'appliquant sur des secteurs stratégiques pouvant accueillir de nouvelles constructions.

### 1.2.1 L'OAP Thématiques « Mise en valeur des continuités écologiques »

L'OAP « Mise en valeur des continuités écologiques » donne des recommandations et prescriptions en faveur de la trame verte et bleue sur l'ensemble du territoire communal. Elle traite notamment :

A l'échelle du territoire :

- Préserver et prendre en compte les milieux humides ;
- La préservation des cours d'eau, des mares et de leurs abords ;
- La préservation du maillage bocager ;
- La préservation des boisements ;

Ces enjeux sont également inscrits dans le règlement graphique et traduits par une protection réglementaire dans le règlement écrit.

A l'échelle des projets de construction :

- Le renforcement de la trame verte traduite par des recommandations d'aménagements pour favoriser la biodiversité et le déplacement de la petite faune ;
- L'adaptation de l'éclairage public aux chiroptères et aux insectes dans les opérations d'ensemble ;

A l'échelle de la parcelle :

- La mise en œuvre de plusieurs actions, bonnes pratiques pour préserver la biodiversité :
  - ne pas utiliser de produits phytosanitaires ;
  - ne pas retourner le sol ;
  - espacer les tontes ;
  - la plantation de haies champêtres ;
  - semer des fleurs pour les pollinisateurs ;
  - planter des arbres ;
  - implanter des nichoirs à oiseaux ;
  - nourrir les oiseaux ;
  - intégrer des abris pour hérissons ;
  - laisser les souches d'arbres morts ;
  - installer des tas de pierres pour servir de solarium aux lézards ;

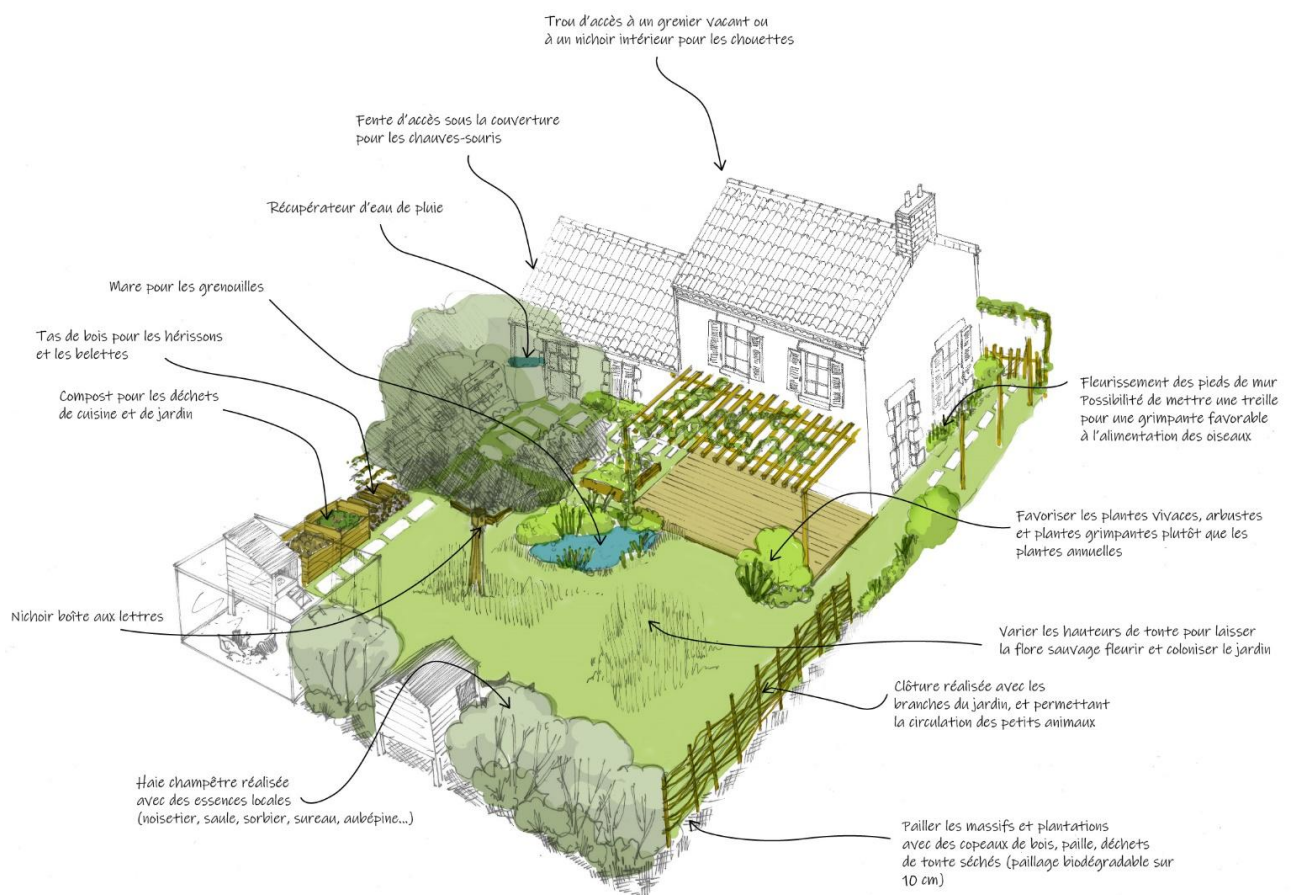
Accusé de réception en préfecture  
049-200067718-20250707-2025\_07\_087\_1-DE  
Date de télétransmission : 10/07/2025  
Date de réception préfecture : 10/07/2025

- aménager des espaces humides pour les batraciens et les libellules ;
- composter les déchets ;
- installer des récupérateurs d'eau de pluie ;
- limiter les éclairages extérieurs ;

**L'OAP répond aux objectifs de l'orientation 3 S'appuyer sur le patrimoine et les ressources naturelles pour un urbanisme résilient du PADD :**

- Préserver les zones humides, des espaces multifonctionnels ;
- Préserver les cours d'eau et leurs abords ;
- Préserver les boisements et le maillage bocager, réservoirs de biodiversité et marqueurs paysagers

**Figure 13. Illustration de la mise en application des actions**



## 1.2.2 Les OAP Sectorielles

Le projet urbain de développement de l'habitat s'appuie sur **4 secteurs** situés à l'intérieur du tissu urbain existant et **4 secteurs** situés à l'extérieur de l'enveloppe urbaine.

Le développement de l'économie s'appuie sur **1 secteur** situé à l'extérieur de l'enveloppe urbaine.

Accusé de réception en préfecture  
049-200067718-20250707-2025\_07\_087\_1-DE  
Date de télétransmission : 10/07/2025  
Date de réception préfecture : 10/07/2025

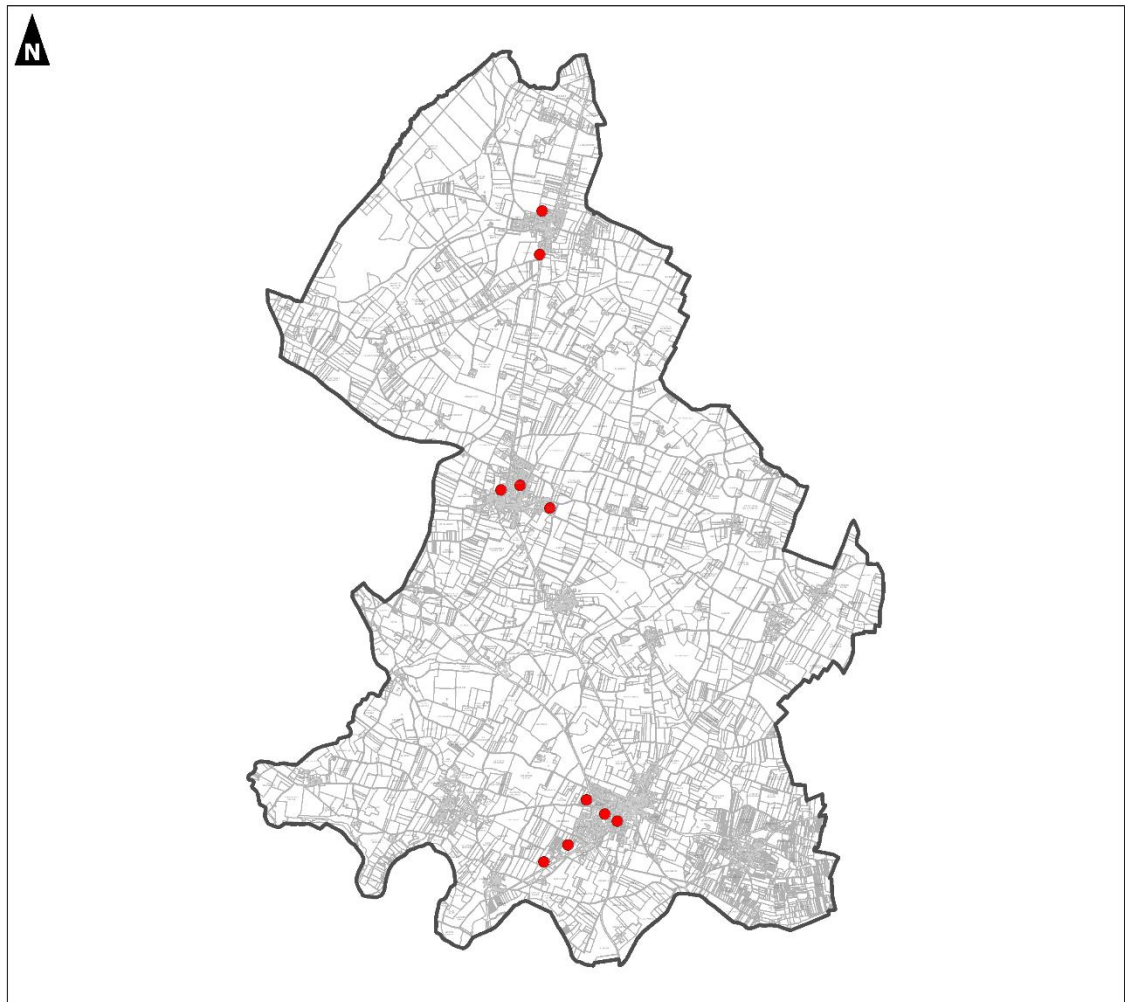
Le choix des sites a été réalisé suite à l'étude du potentiel en densification identifié dans le diagnostic foncier et des besoins restant à satisfaire.



Commune de Terranjou (49)  
Plan Local d'Urbanisme



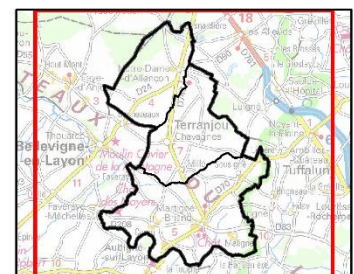
### Localisation des OAP



Sources : auddicé - Cadastre - Scan 250<sup>m</sup> - © IGN 2021  
Copie et reproduction interdite

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - juin 2025

- Périmètre soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation au titre de l'article L 151-6 du Code de l'Urbanisme



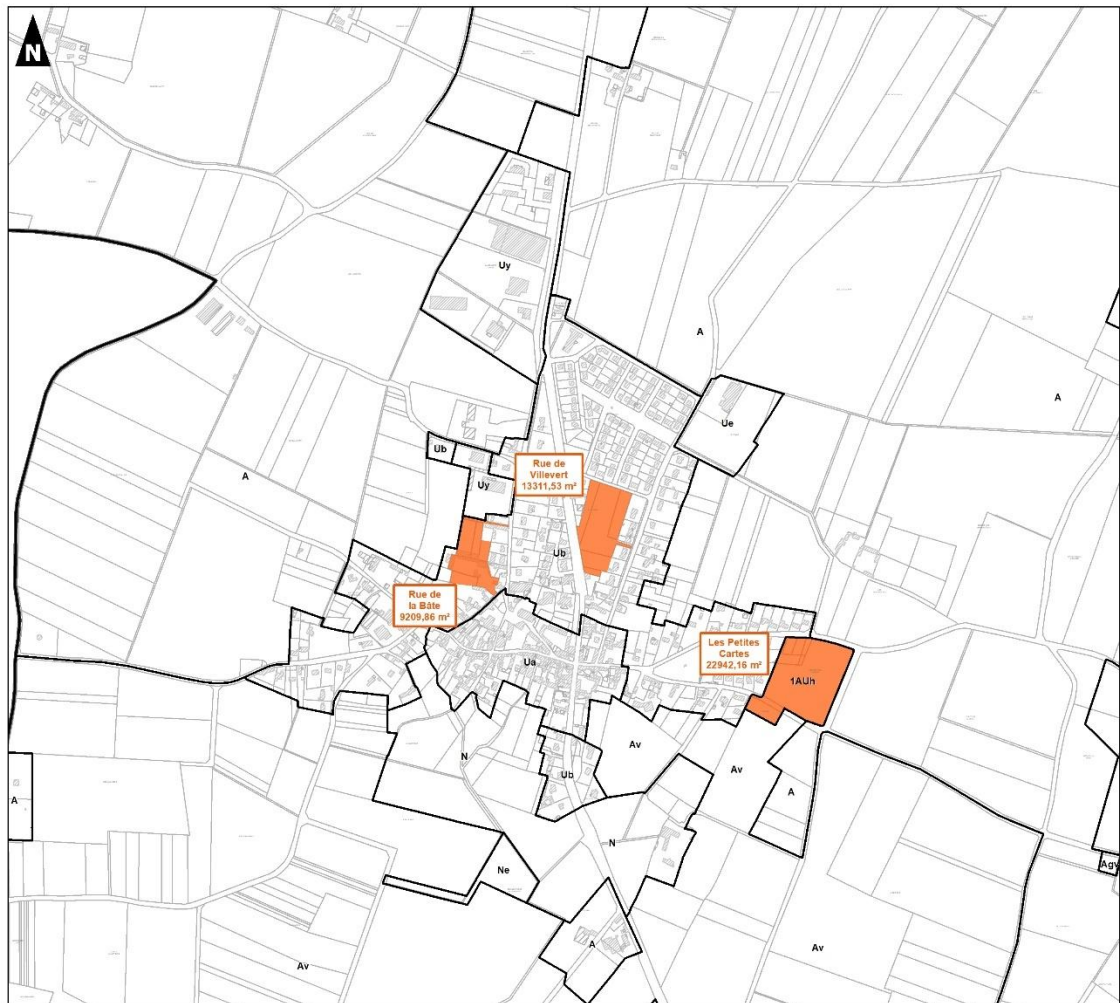
0 2 000 4 000  
Mètres

**Figure 14.** Localisation des secteurs d'OAP à l'échelle communale

Accusé de réception en préfecture  
049-200067718-20250707-2025\_07\_087\_1-DE  
Date de télétransmission : 10/07/2025  
Date de réception préfecture : 10/07/2025




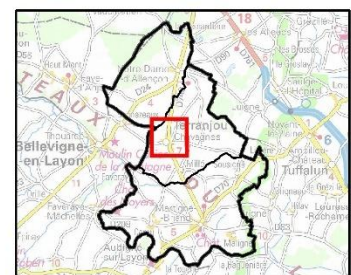
**Localisation des OAP**  
- Centre-bourg de Chavagnes -



Sources : auddicé - Cadastre - Scan 250<sup>m</sup> - © IGN 2021  
Copie et reproduction interdite

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - mai 2025

-  Limite de zone
-  Périmètre soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation au titre de l'article L 151-6 du Code de l'Urbanisme

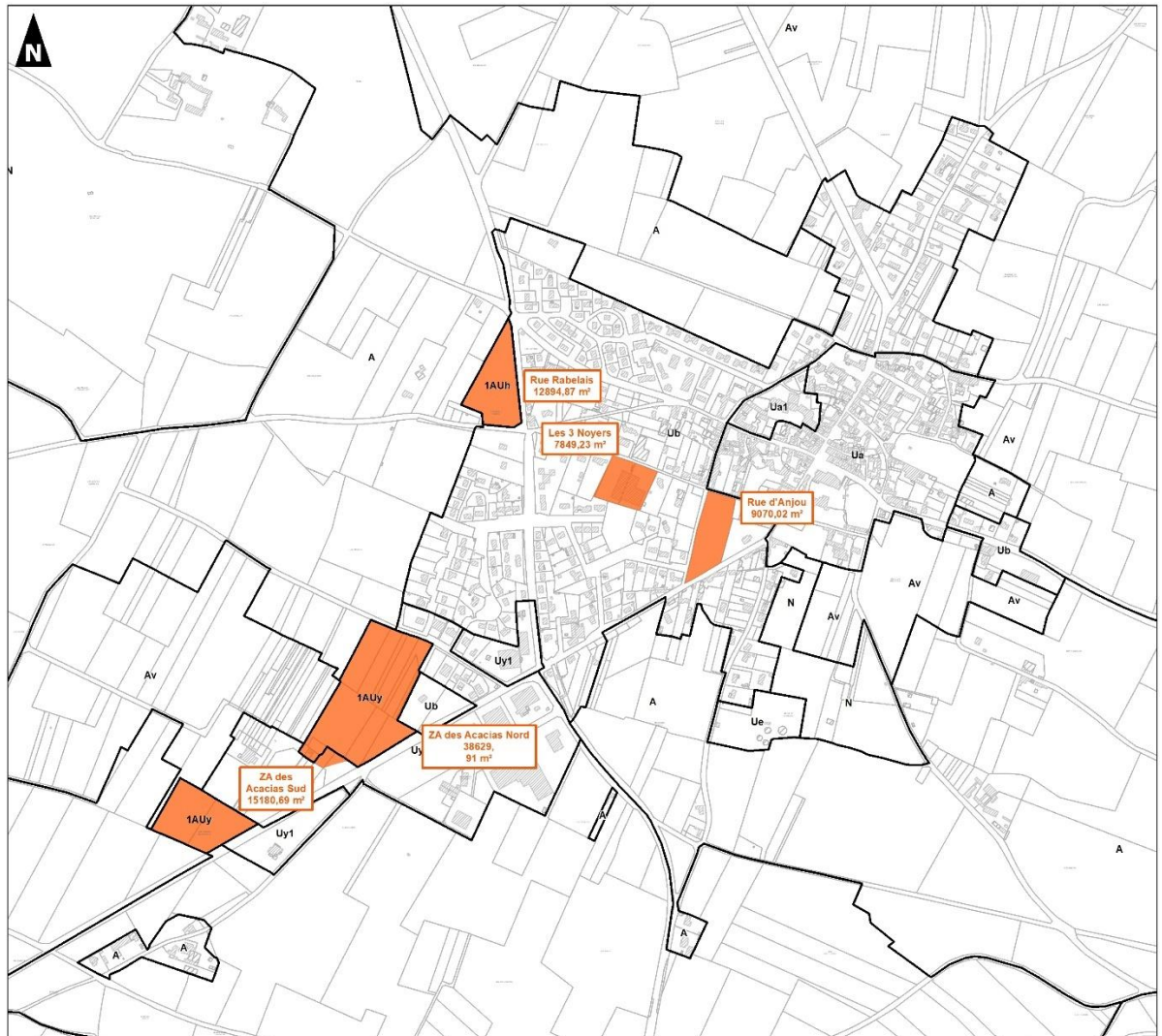


0 310 620  
Mètres

**Figure 15.** Sites d'OAP, secteur de Chavagnes-les-Eaux


Accusé de réception en préfecture  
049-200067718-20250707-2025\_07\_087\_1-DE  
Date de télétransmission : 10/07/2025  
Date de réception préfecture : 10/07/2025

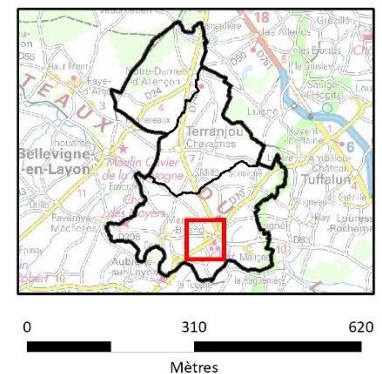
**Localisation des OAP**  
- Centre-bourg de Martigné-Briand -



Sources : auddicé - Cadastre - Scan 250\* - © IGN 2021  
Copie et reproduction interdite

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - mai 2025

-  Limite de zone
-  Périmètre soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation au titre de l'article L 151-6 du Code de l'Urbanisme

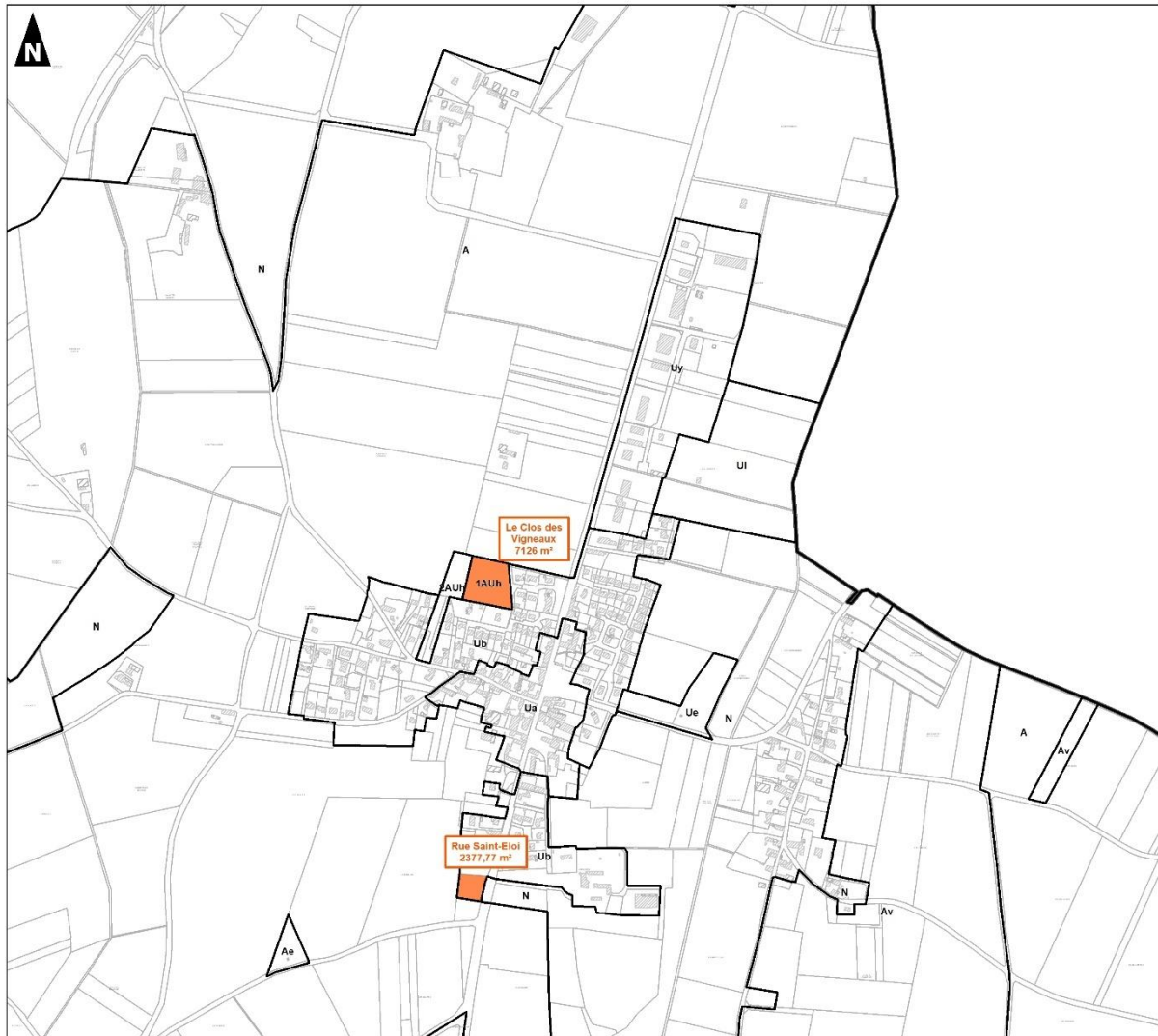


**Figure 16.** Sites d'OAP, secteur Martigné-Briand

Accusé de réception en préfecture  
049-200067718-20250707-2025\_07\_087\_1-DE  
Date de télétransmission : 10/07/2025  
Date de réception préfecture : 10/07/2025





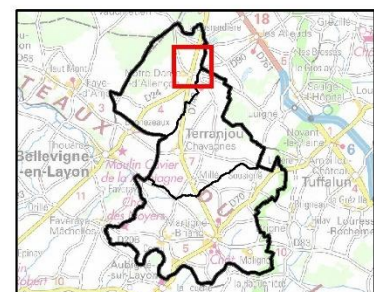
**Localisation des OAP**  
- Centre-bourg de Notre-Dame-d'Allençon -



Sources : auddicé - Cadastre - Scan 250\* - © IGN 2021  
Copie et reproduction interdite

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - mai 2025

-  Limite de zone
-  Périmètre soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation au titre de l'article L 151-6 du Code de l'Urbanisme



0 310 620  
Mètres

**Figure 17.** Sites d'OAP, secteur Notre Dame d'Allençon

Accusé de réception en préfecture  
049-200067718-20250707-2025\_07\_087\_1-DE  
Date de télétransmission : 10/07/2025  
Date de réception préfecture : 10/07/2025

**Concernant l'habitat**, la production de logements est répartie entre les 3 communes déléguées conformément aux projets de SCoT et de PLH. Le territoire communal est vaste, chaque commune déléguée dispose d'une desserte en réseaux différente, cela est pris en compte dans le choix des secteurs. En outre, il a été fait le choix de regrouper les secteurs de développement urbain pour le territoire de chacune des communes déléguées afin d'harmoniser le développement de chacune des enveloppes urbaines au regard du dessin des bourgs. La présence de l'activité agricole, notamment viticole a été également déterminante sur l'emplacement des secteurs.

Les secteurs d'habitat ont également été choisis au regard de la facilité de connexion avec les voies existantes, notamment pour faciliter le développement des liaisons douces.

**Concernant l'économie**, les zones d'activités de Terranjou disposent de peu de foncier disponible, le développement économique de la commune se réalisera donc en extension urbaine. La commune de Martigné-Briand est identifiée comme zone de polarité intermédiaire économique dans le SCoT. En conséquence, elle concentre l'extension urbaine pour le développement de l'activité économique.

#### Concernant les périmètres d'OAP dédiés à l'habitat :

Sur les 8 OAP à vocation d'habitat, **4 sont incluses dans le tissu urbain**. Ce sont donc des opérations de densification et de reconversion de friches au sein du tissu urbain existant. L'objectif est de densifier la partie actuellement urbanisée du territoire et de limiter la consommation foncière d'ENAF conformément aux objectifs du PADD.

**Tableau 3.** Détail des surfaces et du nombre de logements proposés par OAP

OAP	Superficie (environ, en ha)	Superficie à dédier à la création de nouveaux logements  (environ, en ha)	Densité habitat minimum  (en log/ha)	Nombre de logements minimum
<b>OAP en renouvellement urbain</b>				
<b>Villevert (Chavagnes-les-Eaux)</b>	1,3	1,3	18	24
<b>Rue de la Bête (Chavagnes-Les-Eaux)</b>	0,9	0,9	18	17
<b>Les 3 Noyers (Martigné-Briand)</b>	0,8	0,8	23	19

Accusé de réception en préfecture  
049-200067718-20250707-2025\_07\_087\_1-DE  
Date de télétransmission : 10/07/2025  
Date de réception préfecture : 10/07/2025

OAP	Superficie (environ, en ha)	Superficie à dédier à la création de nouveaux logements  (environ, en ha)	Densité habitat minimum  (en log/ha)	Nombre de logements minimum
Rue d'Anjou (Martigné-Briand)	0,9	0,9	23	21
<b>OAP en extension</b>				
Les Petites cartes (Chavagnes-les-Eaux)	2,3	2,2	18	<b>40</b>
Le Clos des Vigneaux (Notre Dame d'Allençon)	0,7	0,7	18	<b>13</b>
Rue Saint Eloi (Notre Dame d'Allençon)	0,25	0,25	18	<b>5</b>
Rue Rabelais (Martigné-Briand)	1,2	1,2	23	<b>28</b>
<b>TOTAL</b>				<b>167</b>

Le PLH définit la commune de Martigné-Briand en tant que polarité intermédiaire conformément à la définition donnée dans le SCoT à travers les critères cumulatifs suivants :

- Elle est située au-delà des franges des bassins de vie structurés autour des polarités d'échelle SCoT Thouarcé et Brissac-Quincé ;
- Constitue d'ores et déjà une commune structurée au sein de l'intercommunalité : au regard de sa taille et du nombre d'habitants plus importants et profitant d'un rayonnement sur un petit bassin de vie de proximité que constituent les communes déléguées de Chavagnes-les-Eaux et Notre-Dame-d'Allençon ;
- Disposant d'ores et déjà d'une diversité de fonctions urbaines (emplois, équipements, services, commerces), notamment à travers la zone d'activité des Acacias dont le développement économique est prévu au projet de SCoT.

Ce statut impose une certaine densité pour permettre de satisfaire aux besoins en logements générés par ce statut de bassin de vie et par les emplois créés sur la zone d'activité.

Les autres communes déléguées Chavagnes-les-Eaux et Notre-Dame-d'Allençon, sont identifiées comme « autres communes » dans le SCoT au regard de leur densité et de leur développement plus mesuré. L'objectif

Accusé de réception en préfecture  
049-200067718-20250707-2025\_07\_087\_1-DE  
Date de télétransmission : 10/07/2025  
Date de réception préfecture : 10/07/2025

étant de conforter les enveloppes urbaines existantes en leur permettant de se renouveler, tout en accroissant leur population de manière raisonnée. Une densité inférieure est donc imposée.

Compte tenu du besoin de création en logements identifié, les densités minimales imposées par le projet de PLH ont donc été appliquées :

- **23 logements à l'hectare pour la commune déléguée de Martigné-Briand ;**
- **18 logements à l'hectare pour les communes déléguées de Chavagnes-les Eaux et Notre-Dame-d'Allençon.**

Dans l'ensemble des OAP, les formes urbaines ont été définies en prenant en compte la composition de l'environnement urbain existant pour assurer une bonne insertion du projet. La qualité et le cadre de vie ont également été pris en compte. Des objectifs de préservation des espèces végétales de qualité sont intégrés sur l'ensemble des sites qui en comportent. En outre, des placettes sont prévues pour restituer une convivialité de quartiers similaire à l'environnement existant pour certaines OAP sectorielles en fonction de la configuration des sites (Rue Rabelais, Rue de la Bête, Villevert).

### 1.2.2.1 OAP les Petites Cartes (Chavagnes-les-Eaux)

#### Chiffres clés :

- Superficie totale 2,3 dont 2,2 hectares environ dédié à de l'habitat
- 40 logements minimum
- Densité minimum de 18 logements par hectare

#### Justification du choix :

Le site était identifié dans le PLU de la commune de Chavagnes-les -Eaux. Il est positionné à proximité du cœur de bourg et desservi par deux voies de desserte automobiles au nord et au sud. Il est également bordé à l'est par une voie douce. Cette desserte facilite les modes de déplacement doux vers les commerces et services de proximité.

En outre, l'emprise est cultivée à ce jour. Cependant, sur la partie principale d'environ 2 ha, l'activité est contrainte par la présence d'habitations en limite ouest. De plus, les voies sur les autres côtés de l'unité foncière créent une rupture avec les autres espaces agricoles, limitant la possibilité de réaliser de grandes cultures.

Par ailleurs, le territoire de Terranjou est principalement recouvert par l'activité agricole. La présence des voies permet d'assurer une certaine distance entre les futures habitations et l'activité agricole. La qualité de vie des futurs habitants est renforcée par un aménagement paysager prévu dans l'orientation d'aménagement. Ce dernier permettra également de qualifier l'entrée de ville tout en créant un espace tampon participant au cadre de vie des futures habitations.

La partie Sud, de l'autre côté de la rue de Bel Air, est située dans le prolongement d'un secteur d'habitation existant. Il n'est pas en interface avec l'agriculture mais entouré à l'est et au sud par des plantations qui ne sont pas impactées par l'urbanisation du site. Cela permet notamment de conforter le cadre de vie des futurs

Accusé de réception en préfecture  
049-200067718-20250707-2025\_07\_087\_1-DE  
Date de télétransmission : 10/07/2025  
Date de réception préfecture : 10/07/2025



habitants. L'emprise d'environ 2000 m<sup>2</sup> sur la parcelle, est de plus faible emprise par rapport au secteur nord pour limiter l'impact de l'aménagement et de la création d'habitations nouvelles sur cette partie de secteur paysagé.

**Figure 18.** Vue depuis la Route de Noyant, au nord de l'opération



**L'OAP répond aux orientations et objectifs ci-dessous du PADD :**

- Développer et diversifier l'offre en logements pour répondre aux besoins de tous
  - Projeter une programmation de nouveaux logements de manière à atteindre environ 4 500 habitants en 2035
- Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain
  - Tendre vers une densité minimale d'opérations répartie en fonction du rôle des communes déléguées sur les secteurs en extension de l'urbanisation
  - S'appuyer sur les formes historiques d'habitat dense pour penser l'aménagement de demain
  - Viser une consommation maximale en extension urbaine de 13 ha environ

### 1.2.2.2 OAP Le Clos des Vigneaux (Notre-Dame-d'Allençon)

Chiffres clés :

- Superficie environ 0,7 hectares dédiés à de l'habitat
- 13 logements minimum
- Densité minimum de 18 logements par hectare

Justification du choix :

Le site aujourd'hui cultivé participe au resserrement de la forme urbaine de la commune. Il est bordé en limites est et sud par des lotissements dont les réseaux et voies ont été dimensionnés pour accueillir cette extension urbaine prévue dans le PLU de Notre Dame d'Allençon. L'opération sera pleinement connectée au centre-bourg.

Accusé de réception en préfecture  
049-200067718-20250707-2025\_07\_087\_1-DE  
Date de télétransmission : 10/07/2025  
Date de réception préfecture : 10/07/2025

Dans un premier temps, il sera raccordé à la voie en attente sur la partie ouest du Clos des Vigneaux. Dans un second temps, il se connectera avec une zone à urbaniser de long terme (2AUh) qui permettra de poursuivre cet aménagement en connexion avec les équipements existants prévus en conséquence au sud. Cette proportionnalité en deux temps permet une urbanisation progressive en cohérence avec la taille du bourg. Pour assurer la faisabilité de ce phasage d'urbanisation la présente opération d'aménagement prévoit une continuité de la voie et de l'aménagement paysager l'accompagnant vers la future partie ouest.

La commune déléguée de Notre Dame d'Allençon est située au Nord du territoire communal, vers la métropole Angevine, en interface avec la commune de Brissac. Ce site permet aux habitants de rejoindre rapidement la rue Saint-Eloi pour leurs trajets domicile-travail vers ces pôles de concentration d'emploi. Au regard de la forme du bourg et de l'activité agricole prégnante, ce site paraît être le plus pertinent pour accueillir une intensité d'habitat.

**Figure 19.** Vue depuis la rue de la Sabotière, à l'ouest de l'opération



#### L'OAP répond aux objectifs ci-dessous du PADD :

- Développer et diversifier l'offre en logements pour répondre aux besoins de tous
  - Projeter une programmation de nouveaux logements de manière à atteindre environ 4 500 habitants en 2035
- Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain
  - Tendre vers une densité minimale d'opérations répartie en fonction du rôle des communes déléguées sur les secteurs en extension de l'urbanisation
  - S'appuyer sur les formes historiques d'habitat dense pour penser l'aménagement de demain
  - Viser une consommation maximale en extension urbaine de 13 ha environ

#### 1.2.2.3 OAP Rue Saint-Eloi (Notre-Dame-d'Allençon)

##### Chiffres clés :

- Superficie totale de 0,25 hectares environ dédiés à de l'habitat ;

Accusé de réception en préfecture  
049-200067718-20250707-2025\_07\_087\_1-DE  
Date de télétransmission : 10/07/2025  
Date de réception préfecture : 10/07/2025

- 5 logements minimum
- Densité minimum de 18 logements par hectare

Justification du choix :

Ce site actuellement cultivé, d'une emprise mesurée est dans la continuité du bourg. Il est directement connecté à la Rue Saint-Eloi facilitant les trajets domicile-travail des futurs habitants. Néanmoins, un seul accès sera autorisé pour des raisons de sécurité.

Cette emprise, objet d'une opération en cours est de faible emprise, l'impact sur l'activité agricole est limité. L'aménagement sera en outre accompagné d'un espace tampon permettant à la fois de ne pas contraindre l'activité agricole et de qualifier cette entrée de bourg. L'orientation d'aménagement permet d'encadrer l'opération future afin d'assurer l'insertion de cette opération qui marque l'entrée du bourg.

**Figure 20.** Vue depuis la rue Saint Eloi, à l'est de l'opération



**L'OAP répond aux objectifs ci-dessous du PADD :**

- Développer et diversifier l'offre en logements pour répondre aux besoins de tous
  - Projeter une programmation de nouveaux logements de manière à atteindre environ 4 500 habitants en 2035
- Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain
  - Tendre vers une densité minimale d'opérations répartie en fonction du rôle des communes déléguées sur les secteurs en extension de l'urbanisation
  - S'appuyer sur les formes historiques d'habitat dense pour penser l'aménagement de demain
  - Viser une consommation maximale en extension urbaine de 13 ha environ

#### 1.2.2.4 OAP Rue Rabelais (Martigné-Briand)

Chiffres clés :

Accusé de réception en préfecture  
049-200067718-20250707-2025\_07\_087\_1-DE  
Date de télétransmission : 10/07/2025  
Date de réception préfecture : 10/07/2025

- Superficie totale 1,2 hectares dédiés à l'habitat
- 30 logements minimum
- Densité minimum de 25 logements par ha

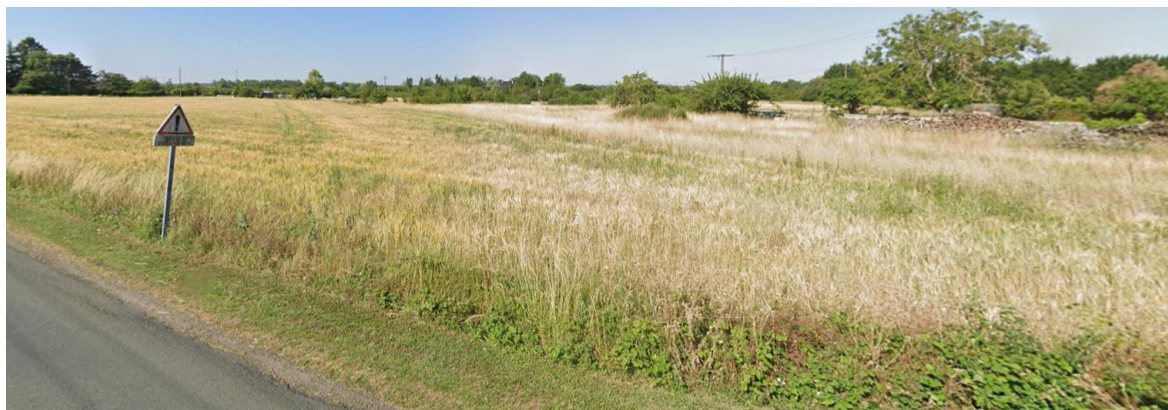
#### Justification du choix :

Ce site permet de participer au resserrement de la forme urbaine du bourg et n'impacte pas l'activité viticole prégnante au droit des limites sud, nord et est du bourg. En outre, la forme de la parcelle rend difficile les possibilités d'exploitation agricole. En interface directe avec les zones d'habitat sur 2 de ces 3 côtés à l'est et au sud, il s'agit presque de combler une dent creuse au regard de sa connexion avec la forme du bourg.

Les liaisons viaires, limitées pour des motifs de sécurité, seront réalisées au droit de la rue Rabelais qui bénéficiera d'un aménagement spécifique dans le cadre de la réalisation du contournement routier et sera accompagné d'une piste cyclable. Pour faciliter les déplacements, une connexion est également prévue au droit de la RD208. Le centre bourg ancien est à environ 10 minutes à pied permettant aux futurs habitants de privilégier les modes de déplacement doux. Il est situé entre la crèche et le carrefour contact permettant d'assurer la proximité des futurs habitants avec les équipements et services moteurs du bourg.

En outre, l'interface ouest avec l'activité agricole bénéficie d'un espace tampon paysager pour ne pas entraver l'activité.

**Figure 21.** Vue depuis le nord de la Rue Rabelais, à l'est de l'opération



#### **L'OAP répond aux objectifs ci-dessous du PADD :**

- Développer et diversifier l'offre en logements pour répondre aux besoins de tous
  - Projeter une programmation de nouveaux logements de manière à atteindre environ 4 500 habitants en 2035
- Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain
  - Tendre vers une densité minimale d'opérations répartie en fonction du rôle des communes déléguées sur les secteurs en extension de l'urbanisation
  - S'appuyer sur les formes historiques d'habitat dense pour penser l'aménagement de demain
  - Viser une consommation maximale en extension urbaine de 13 ha environ

Accusé de réception en préfecture  
049-200067718-20250707-2025\_07\_087\_1-DE  
Date de télétransmission : 10/07/2025  
Date de réception préfecture : 10/07/2025



### 1.2.2.5 OAP ZA des Acacias (Martigné-Briand)

#### Chiffres clés :

- Superficie totale de 3,5 environ (partie Nord) hectares et 1,5 ha environ (partie Sud) dédiés à l'économie

#### Justification du choix :

Ces sites sont situés au sein de la zone d'activité des Acacias.

Le secteur Nord fait partie du secteur au nord de la RD748 identifié pour le développement de l'activité économique depuis le PLU de Martigné-Briand. Ce secteur a été urbanisé au droit du bourg et au Sud de la route de Vihiers, laissant cette dent creuse au milieu. Le bourg de Martigné-Briand a été identifié comme poumon de développement économique de la commune de Terranjou. En conséquence, la poursuite de la réalisation de cette zone d'activité a été choisie. Compte tenu des besoins identifiés et de l'objectif de limitation de l'étalement urbain et de la consommation foncière, il a été réduit. Il est connecté vers le centre-bourg au nord afin de faciliter l'accès aux habitants du bourg et connecté au rond-point de la route de Vihiers aménagé en prévision de cet aménagement.

Le secteur Sud est situé dans le prolongement de la zone Nord, en interface directe avec un aménagement réalisé. Il se connectera à cet aménagement via les parcelles propriétés de l'intercommunalité pour rejoindre la rue du Clos Alaire. Il se connectera, via cette opération à la partie Nord permettant ainsi une opération d'ensemble connectée au bourg de la commune déléguée de Martigné-Briand.

L'interface avec la partie agricole à l'ouest est également traitée par un espace tampon végétalisé pour ne pas générer d'incompatibilité et assurer l'intégration du site. En outre, la desserte majeure par la route de Vihiers permet d'accueillir le trafic routier généré par l'implantation des activités et de faciliter le flux de marchandises.

Les secteurs ne sont pas en interface directe avec des quartiers d'habitation mais avec des bâtiments d'activité diverses (hormis une habitation pour la partie Nord). Il peut accueillir diverses activités économiques. Les orientations d'aménagement sont donc prévues pour ne pas entraver les possibilités d'implantation futures.

**Figure 22.** Vue à partir de la rue des Champs Beauchers, au nord de l'opération



Accusé de réception en préfecture  
049-200067718-20250707-2025\_07\_087\_1-DE  
Date de télétransmission : 10/07/2025  
Date de réception préfecture : 10/07/2025

### L'OAP répond aux objectifs ci-dessous du PADD :

- Restructurer, optimiser et développer l'offre en équipements, commerces et services
  - Maintenir et développer les emplois locaux
  - Permettre les extensions de la zone d'activité de Martigné-Briand
- Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain
  - Viser une consommation maximale en extension urbaine de 13 ha environ

#### 1.2.2.6 OAP Villevert (Chavagnes-les-Eaux)

##### Chiffres clés :

- Superficie totale de 1,3 hectares environ dédiés à de l'habitat
- 24 logements minimum
- Densité minimum de 18 logements par hectare

##### Justification du choix :

Ce site en renouvellement urbain était déjà identifié comme stratégique, en cœur de bourg au PLU de Chavagnes-les-Eaux. De superficie importante, il permet la réalisation d'un aménagement d'ensemble cohérent et dense. Il porte sur une parcelle cultivée et contrainte par la présence immédiate d'habitations tout autour. L'activité agricole en centre-bourg étant très compliquée, il n'a pas vocation à rester en culture.

Outre sa position stratégique, le site est desservi par 3 voies importantes dont la rue Nationale qui facilitera les trajets domicile-travail des futurs habitants. De plus, afin d'encourager les modes de déplacement doux, l'accès piéton est privilégié au droit de la rue du Cotillon Blanc dont le trafic routier est moins intense.

Cette orientation d'aménagement permet d'assurer un aménagement en densité, tout en limitant à un seul accès au droit de la rue Nationale et de la rue Villevert pour garantir la sécurité publique.

**Figure 23.** Vues depuis la rue Villevert, au nord de l'opération



Accusé de réception en préfecture  
049-200067718-20250707-2025\_07\_087\_1-DE  
Date de télétransmission : 10/07/2025  
Date de réception préfecture : 10/07/2025



### L'OAP répond aux objectifs ci-dessous du PADD :

- Perpétuer les formes d'habitat traditionnelles
  - S'appuyer sur les formes historiques d'habitat dense pour penser l'aménagement de demain
- Anticiper la mobilité de demain
  - Renforcer les cheminements doux
  - Développer l'essentiel de l'habitat au niveau du bourg
- Développer et diversifier l'offre en logements pour répondre aux besoins de tous
  - Projeter une programmation de nouveaux logements de manière à atteindre environ 4 500 habitants en 2035
- Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain
  - Mobiliser le potentiel au sein du tissu urbain
  - Tendre vers une densité minimale d'opérations répartie en fonction du rôle des communes déléguées sur les secteurs en extension de l'urbanisation
  - Viser une consommation maximale en extension urbaine de 13 ha environ

### 1.2.2.7 OAP Rue de la Bête (Chavagnes-les-Eaux)

#### Chiffres clés :

- Superficie totale de 0,9 hectares environ dédiés à de l'habitat
- 17 logements minimum
- Densité minimum de 18 logements par hectare

#### Justification du choix :

Cette emprise en renouvellement urbain est située dans le tissu urbain existant. Elle est composée de jardins appartenant à des habitations issues en partie du changement de destination d'anciens corps de ferme, présentes sur le côté est au droit de la rue de la Bête. La taille du secteur et le potentiel nécessite une orientation d'aménagement pour assurer un aménagement présentant une certaine densité et cohérent avec l'environnement existant. Cette dent creuse est en interface au nord avec l'entreprise Butrot dont l'activité est compatible avec l'habitat, prédominant autour. Elle comporte un maillage de haies qui sera pris en compte et renforcé dans le cadre de l'aménagement futur. L'interface avec la zone agricole est traitée par un espace tampon.

Ce site est à proximité de la place de la Mairie, où se situe l'école publique. Les futurs habitants seront à proximité immédiate des commerces et service du bourg. Il est également en covisibilité avec l'Eglise Saint-Germain de Chavagnes-les -Eaux, monument historique inscrit. Le projet sera soumis à l'avis de l'ABF, renforçant l'insertion qualitative dans l'environnement existant de la future opération d'aménagement.

**Figure 24.** Vues depuis le sud de la rue de la Bête, au sud-est de l'opération

Accusé de réception en préfecture  
049-200067718-20250707-2025\_07\_087\_1-DE  
Date de télétransmission : 10/07/2025  
Date de réception préfecture : 10/07/2025



**L'OAP répond aux objectifs ci-dessous du PADD :**

- Perpétuer les formes d'habitat traditionnelles
  - S'appuyer sur les formes historiques d'habitat dense pour penser l'aménagement de demain
- Anticiper la mobilité de demain
  - Développer l'essentiel de l'habitat au niveau du bourg
  - Renforcer les cheminements doux
- Développer et diversifier l'offre en logements pour répondre aux besoins de tous
  - Projeter une programmation de nouveaux logements de manière à atteindre environ 4 500 habitants en 2035
- Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain
  - Mobiliser le potentiel au sein du tissu urbain
  - Tendre vers une densité minimale d'opérations répartie en fonction du rôle des communes déléguées sur les secteurs en extension de l'urbanisation
  - Viser une consommation maximale en extension urbaine de 13 ha environ

### 1.2.2.8 OAP Les 3 Noyers (Martigné-Briand)

Chiffres clés :

- Superficie 0,8 hectares environ dédiés à de l'habitat
- 24 logements minimum
- Densité minimum de 30 logements par hectares

Justification du choix :

Ce site est occupé par d'anciens locaux industriels aujourd'hui loués pour de l'entrepôt. Il est situé au cœur du tissu urbain contraignant l'activité industrielle en interface directe avec l'habitat. En outre, la rue de la Commanderie n'est pas dimensionnée pour accueillir un flux de circulation poids lourds, qui apporte également des nuisances pour l'habitat. Aussi, ce site d'une emprise importante a vocation à être reconverti pour de l'habitat. La zone d'activité des Acacias comportant une extension urbaine est le secteur à vocation d'activité de la commune de Terranjou.

Il est situé au cœur du bourg, bordé d'habitations et d'un espace public de convivialité utilisé par les habitants au sud. Il a vocation à renforcer l'offre en logements qui doit se réaliser en majeure partie dans le centre-bourg en déclinaison du PLH. La présente orientation d'aménagement participe à garantir un aménagement adapté aux caractéristiques du site et une densité minimale.

**Figure 25.** Vue depuis l'angle nord-ouest de la rue de la Commanderie



**L'OAP répond aux objectifs ci-dessous du PADD :**

- Anticiper la mobilité de demain
  - Développer l'essentiel de l'habitat au niveau du bourg
  - Renforcer les cheminements doux
- Développer et diversifier l'offre en logements pour répondre aux besoins de tous
  - Projeter une programmation de nouveaux logements de manière à atteindre environ 4 500 habitants en 2035
- Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain
  - Mobiliser le potentiel au sein du tissu urbain

Accusé de réception en préfecture  
049-200067718-20250707-2025\_07\_087\_1-DE  
Date de télétransmission : 10/07/2025  
Date de réception préfecture : 10/07/2025

- Tendre vers une densité minimale d'opérations répartie en fonction du rôle des communes déléguées sur les secteurs en extension de l'urbanisation
- Viser une consommation maximale en extension urbaine de 13 ha environ

### 1.2.2.9 OAP Rue d'Anjou (Martigné-Briand)

#### Chiffres clés :

- Superficie totale de 0,9 hectares environ dédiés à de l'habitat
- 27 logements minimum
- Densité minimum de 30 logements par hectare

#### Justification du choix :

Ce site en renouvellement urbain, est situé au cœur du bourg en interface avec le centre historique protégé par des périmètres de protection des monuments historiques. Cet espace privé est en friche et présente des risques pour la salubrité publique s'il n'est pas réinvesti. De par sa localisation, il a vocation à accueillir de l'habitat pour renforcer l'offre de logements en centre-bourg. Sa taille importante nécessite d'assurer une certaine densité en application de l'orientation d'aménagement.

Une liaison douce sera réalisée au droit de la rue de la Paix plus étroite et sécurisée que la rue du Général de Gaulle et la rue d'Anjou qui bordent également le site. Le long de la limite est, en interface directe avec les habitations la haie existante sera préservée pour assurer l'intimité des habitations existantes et futures.

Il a vocation à renforcer l'offre en logements qui doit se réaliser en majeure partie dans le centre-bourg en déclinaison du PLH. La présente orientation d'aménagement participe à garantir un aménagement adapté aux caractéristiques du site et une densité minimale.

**Figure 26.** Vue depuis la rue d'Anjou, l'angle sud-ouest de l'opération



Accusé de réception en préfecture  
049-200067718-20250707-2025\_07\_087\_1-DE  
Date de télétransmission : 10/07/2025  
Date de réception préfecture : 10/07/2025

### L'OAP répond aux objectifs ci-dessous du PADD :

- Anticiper la mobilité de demain
  - Développer l'essentiel de l'habitat au niveau du bourg
  - Renforcer les cheminements doux
- Développer et diversifier l'offre en logements pour répondre aux besoins de tous
  - Projeter une programmation de nouveaux logements de manière à atteindre environ 4 500 habitants en 2035
- Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain
  - Mobiliser le potentiel au sein du tissu urbain
  - Tendre vers une densité minimale d'opérations répartie en fonction du rôle des communes déléguées sur les secteurs en extension de l'urbanisation
  - Viser une consommation maximale en extension urbaine de 13 ha environ

## 1.3 Règlement

Depuis l'entrée en vigueur de la loi « *Urbanisme et Habitat* » du 2 juillet 2003, le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** (PADD) a pour objet de définir **les orientations générales** d'urbanisme retenues par la commune. Il n'a pas de valeur d'opposabilité en lui-même. Les autres pièces du PLU, comme les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le règlement graphique, et le règlement écrit, entretiennent désormais **une relation de compatibilité avec lui**, ils sont quant à eux opposables.

Le **document graphique** – du règlement - reste **une pièce « opposable »** aux personnes publiques ou privées dans le cadre des autorisations d'urbanisme. Ainsi, l'article L152-1 du Code de l'Urbanisme dispose que « *L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques* ».

### 1.3.1 Le champ d'application du règlement graphique

Le PLU couvre l'intégralité du territoire communal. Aussi, « *il fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3* » (Article L151-8 du Code de l'Urbanisme).

**Le PLU de Terranjou couvre donc l'intégralité du territoire communal.** Les dispositions du document graphique - et du règlement écrit - sont la traduction spatiale et qualitative de l'application des orientations générales du PADD à la réalité physique des différents secteurs de la commune.

Le **règlement graphique** découpe ainsi le territoire intercommunal **en zones et secteurs aux vocations diverses**. L'article L151-9 dispose en effet que : « *Le règlement délimite les zones urbaines qu'à urbaniser et les*

Accusé de réception en préfecture  
049-200067718-20250707-2025\_07\_087\_1-DE  
Date de télétransmission : 10/07/2025  
Date de réception préfecture : 10/07/2025



*zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger. Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire. Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées. ».*

Le code de l'urbanisme offre la possibilité de délimiter 4 typologies de zones au règlement graphique (article R151-17 du Code de l'Urbanisme)

- Les zones urbaines (les zones « U ») ;
- Les zones à urbaniser (les zones « AU ») ;
- Les zones agricoles (les zones « A ») ;
- Les zones naturelles (les zones « N »).

Le principe fondamental dans la délimitation des zones sur le territoire communal est celui de **la morphologie urbaine recherchée**, bien que les règles puissent différer selon **les destinations des constructions autorisées**.

**Ces dispositions répondent aux orientations et objectifs du PADD :**

- Restructurer, optimiser et développer l'offre en équipements, commerces et services
  - Rechercher une complémentarité entre les trois polarités en matière d'équipements, de commerces et de services ;
  - Maintenir et développer les emplois locaux ;
  - Permettre les extensions de la zone d'activité de Martigné-Briand ;
- Perpétuer les formes d'habitat traditionnelles
  - Encadrer l'habitat dispersé, caractéristique de Terranjou ;
  - Prévoir un développement urbain limitant son impact sur les terres agricoles ;
  - Valoriser le patrimoine viticole ;
- S'appuyer sur le patrimoine et les ressources naturelles pour un urbanisme résilient
  - Limiter l'artificialisation des sols en dehors de la tache urbaine ;
  - Valoriser les ressources de sous-sol ;
- Accompagner le dynamisme de l'activité agricole
  - Réduire la pression foncière sur les espaces agricoles ;
  - Tendre à protéger les vignes plantées en AOC ;
- Développer et diversifier l'offre en logements pour répondre aux besoins de tous
  - Créer une offre d'habitat adapté à la sédentarisation des gens du voyage suite à la fermeture de l'aire d'accueil des gens du voyage de Maligné ;
  - Viser une consommation maximale en extension urbaine de 13 ha environ

### 1.3.2 Le champ d'application du règlement écrit

Le règlement – avec son document graphique – constitue une pièce directement « opposable » aux personnes publiques ou privées dans le cadre de leurs projets et de l'instruction des autorisations d'urbanisme. Ainsi, une autorisation d'urbanisme, autorisation individuelle, doit être « conforme » au règlement et à son document graphique.

Accusé de réception en préfecture  
049-200067718-20250707-2025\_07\_087\_1-DE  
Date de télétransmission : 10/07/2025  
Date de réception préfecture : 10/07/2025



Les projets qui ne sont pas soumis au dépôt d'une demande d'autorisation d'urbanisme ou déclaration préalable doivent également être conformes aux dispositions du règlement.

**Le règlement du PLU de Terranjou comporte les rubriques suivantes :**

- Le lexique
- Les dispositions générales et règles s'appliquant à toutes les zones
- Les dispositions des zones urbaines et à urbaniser, agricoles et naturelles
- Les annexes :
  - Les bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme
  - Les éléments protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Les règles particulières, applicables à chacune des zones et secteurs délimités dans le document graphique, sont décrites à la fin du présent chapitre.

### 1.3.3 Les dispositions générales et règles s'appliquant à toutes les zones

Ce chapitre vient compléter le règlement de chaque zone en apportant des dispositions générales s'appliquant dans toutes les zones pour traiter de sujets qui leurs sont communs.

Il comporte les dispositions suivantes :

- **Rappel des réglementations d'urbanisme s'appliquant nonobstant les dispositions du PLU :** il s'agit du rappel des dispositions du code de l'urbanisme qui s'appliquent à l'échelle du territoire pour différents cas de figure : les cas prévus de dérogation aux dispositions du présent règlement, l'obligation de déposer un permis de démolir, les demandes d'autorisation obligatoires pour le défrichement des terrains boisés non classés, la prise en compte du patrimoine archéologique.
- **Dispositions spécifiques au domaine routier départemental hors agglomération :** la présentation du schéma routier et des voies départementales, les interdictions d'accès sur certaines voiries départementales, l'implantation des constructions par rapport aux voies départementales, le traitement des clôtures en bordure de route départementale.
- **Dispositions réglementaires du PLU applicables à toutes les zones :** l'application des dispositions du règlement aux divisions foncières, les modalités de réalisation des aires de stationnement automobile et vélo, les obligations de préservation de surfaces non imperméabilisées, les dispositions réglementaires liées aux équipements et réseaux, les dispositions relatives aux risques naturels (notamment les risque inondation, liés à la présence de cavité, le retrait et gonflement des argiles et la sismicité).
- **Dispositions réglementaires repérées au règlement graphique, la traduction dans le règlement écrit des dispositions imposées aux projets pour :** les périmètres soumis à orientations d'aménagement et de programmation sectorielles, les bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination en application des dispositions de l'article L151-11 du code de l'urbanisme, les emplacements réservés identifiés au titre des dispositions de l'article L151-41 1°), les zones humides identifiées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, le secteur inondable identifié au titre de l'article L151-31 et R151-34

Mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme  
049-200067718-20250707-2025\_07\_087\_1-DE  
Date de télétransmission : 10/07/2025  
Date de réception préfecture : 10/07/2025

du Code de l'Urbanisme, la protection des réseaux hydrographiques et mares identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, le régime des espaces boisés classés au titre du L113-1 du code de l'urbanisme, la préservation des haies bocagères identifiées au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme, la préservation des parcs et jardins identifiés au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les éléments de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

**Ces dispositions répondent aux objectifs du PADD :**

- Restructurer, optimiser et développer l'offre en équipements, commerces et services
  - Préserver et renforcer les espaces verts et les espaces publics de qualité participant au cadre de vie des habitants
- Perpétuer les formes d'habitat traditionnelles
  - Valoriser et préserver les belles demeures, les maisons de caractère et les châteaux qui forment un patrimoine bâti remarquable
  - Valoriser le patrimoine bâti rural via le changement de destination
- S'appuyer sur le patrimoine et les ressources naturelles pour un urbanisme résilient
  - Préserver les zones humides, des espaces multifonctionnels
  - Préserver les cours d'eau et leurs abords
  - Limiter les risques naturels
  - Préserver les boisements et le maillage bocager, réservoirs de biodiversité et marqueurs paysagers
  - Veiller au bon fonctionnement des réseaux
- Anticiper la mobilité de demain
  - Renforcer les cheminements doux

### 1.3.4 Le contenu des articles du règlement

Le règlement de chaque zone se compose de 3 sections thématiques, elles-mêmes subdivisées en paragraphes.

Leur contenu détaillé est le suivant :

▪ Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Subdivisée en différentes thématiques :

- **Destinations et sous-destinations,**

Ce paragraphe indique lesquelles des 5 destinations :

- Exploitation agricole et forestière,
- Habitation,
- Commerce et activités de service,
- Équipements d'intérêt collectif et services publics,
- Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire

Et des 23 sous-destinations sont interdites ou autorisées, sous quelles conditions :

Accusé de réception en préfecture 049-200067718-20250707-2025_07_087_1-DE Date de télétransmission : 10/07/2025 Date de réception préfecture : 10/07/2025
--

- Exploitation agricole
- Exploitation forestière
- Logement
- Hébergement
- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Commerce de gros
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hôtels
- Autres hébergements touristiques
- Cinéma
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacle
- Equipements sportifs
- Lieux de culte
- Autres équipements recevant du public
- Industrie
- Entrepôt
- Bureau
- Centre de congrès et d'exposition
- Cuisines dédiées à la vente en ligne

○ **Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

Ce paragraphe énonce des constructions ou aménagements qui ne sont pas autorisés ou soumis à conditions dans la zone parce qu'incompatible avec sa vocation principale.

○ **Mixité fonctionnelle et sociale**

Définissant les objectifs de mixité sociales (pourcentage de logements sociaux en fonction du nombre de logements) et des objectifs de mixité fonctionnelle (commerce en rez-de-chaussée, taille des surfaces commerciales...).

▪ Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Subdivisée en différentes thématiques :

○ **Volumétrie et implantation des constructions,**

Ce paragraphe traite notamment de l'emprise au sol lorsqu'elle est limitée, des hauteurs, de l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile, de l'implantation par rapport aux limites séparatives, de l'implantation des constructions sur une même propriété.

○ **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagères,**

Accusé de réception en préfecture  
049-200067718-20250707-2025\_07\_087\_1-DE  
Date de télétransmission : 10/07/2025  
Date de réception préfecture : 10/07/2025

Sont notamment abordés les principes d'appréciation architecturale généraux, le traitement des façades et menuiseries, la forme et l'aspect des toitures, l'insertion des panneaux photovoltaïques, les types de clôtures autorisés, les obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales. Certaines dispositions s'appliquent à toutes les constructions, tandis que d'autres s'appliquent à certaines constructions uniquement.

- **Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions**

Ce paragraphe régit les aménagements paysagers

- **Stationnement**

Ce paragraphe renvoie aux dispositions générales qui réglementent la quantité de place de stationnement pour les automobiles et les vélos exigée, et les modalités d'application de la règle.

- Section 3 : Equipements et réseaux

Ce paragraphe renvoie aux dispositions générales qui réglementent les accès, les aménagements de voies dans le cadre des opérations. Elles réglementent également la desserte par les différents réseaux : l'eau potable, les eaux usées domestiques, les eaux résiduaires des activités, les eaux pluviales, les autres réseaux.

### 1.3.5 La zone urbaine

**L'article R151-18 du code de l'urbanisme** dispose que : « *Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »*

La zone urbaine du PLU de Terranjou comprend 6 secteurs :

- **Le secteur Ua** qui correspond au tissu urbain ancien. C'est une zone déjà urbanisée, à caractère central d'habitat dense, de services et d'activités urbaines où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu. Outre l'habitat, elle est destinée à accueillir équipements collectifs, commerces et activités qui contribuent à la vie des habitants de la ville, notamment en confortant l'attractivité de la centralité.
  - Il est composé d'un sous-secteur :
    - Ayant vocation à accueillir des constructions de hauteurs plus importante : **le sous-secteur Ua1**
- **Le secteur Ub** qui correspond aux extensions urbaines de la commune, souvent sous forme d'opérations d'ensemble affectées principalement à l'habitat pavillonnaire.
- **Le secteur Ue** qui correspond aux secteurs à vocation d'équipement.
- **Le secteur Uh** qui correspond aux villages/hameaux ayant vocation à être densifiés au sein de l'enveloppe urbaine existante.
- **Le secteur Ul** qui correspond au secteur urbain à vocation d'activités de loisirs.
- **Le secteur Uy** qui correspond aux extensions urbaines qui accueillent principalement les activités économiques.
  - Il est composé d'un sous-secteur :
    - ayant vocation à accueillir des activités économiques compatibles avec l'habitat : **le sous-secteur Uy1**

Les zones urbaines ont été définies au regard de la partie actuellement urbanisée du bourg de chacune des communes déléguées qui composent les enveloppes urbaines du territoire de la commune.

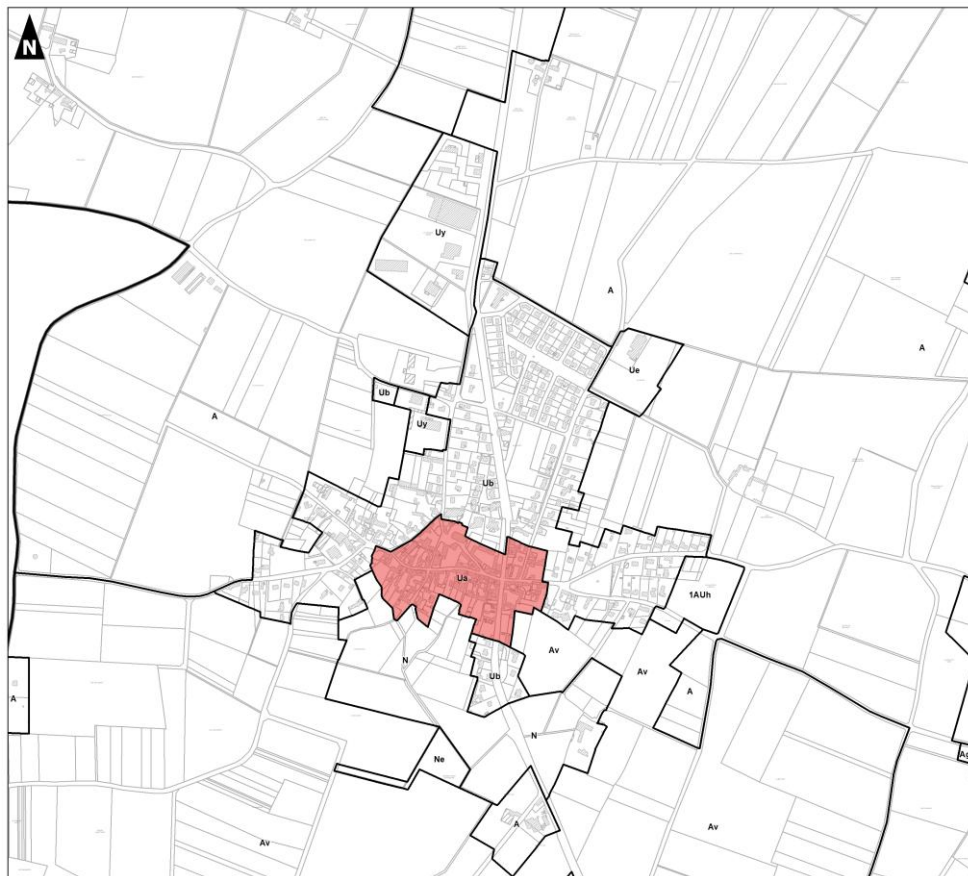


### 1.3.5.1 Le secteur Ua : secteur urbain historique mixte

Le secteur **Ua** correspond au tissu ancien historique du bourg de chacune des communes déléguées. Elle se caractérise par **l’affirmation du caractère patrimonial historique de la commune, une densité importante de constructions** et une **mixité fonctionnelle** (habitat, commerces, services).

#### Extrait(s) du règlement graphique en couleur

##### Secteur Ua – Chavagnes-Les -Eaux



#### Justifications du règlement graphique

Il est plus dense que le secteur Ub et comporte l’Eglise Saint-Germain , monument historique inscrit entraînant l’opposabilité d’un périmètre de protection. La conservation de cet écrin patrimonial est notamment assurée par l’avis de l’Architecte des Bâtiments de France. Le tissu urbain présente des caractéristiques architecturales remarquables représentatives des bourgs ruraux du Maine et Loire.

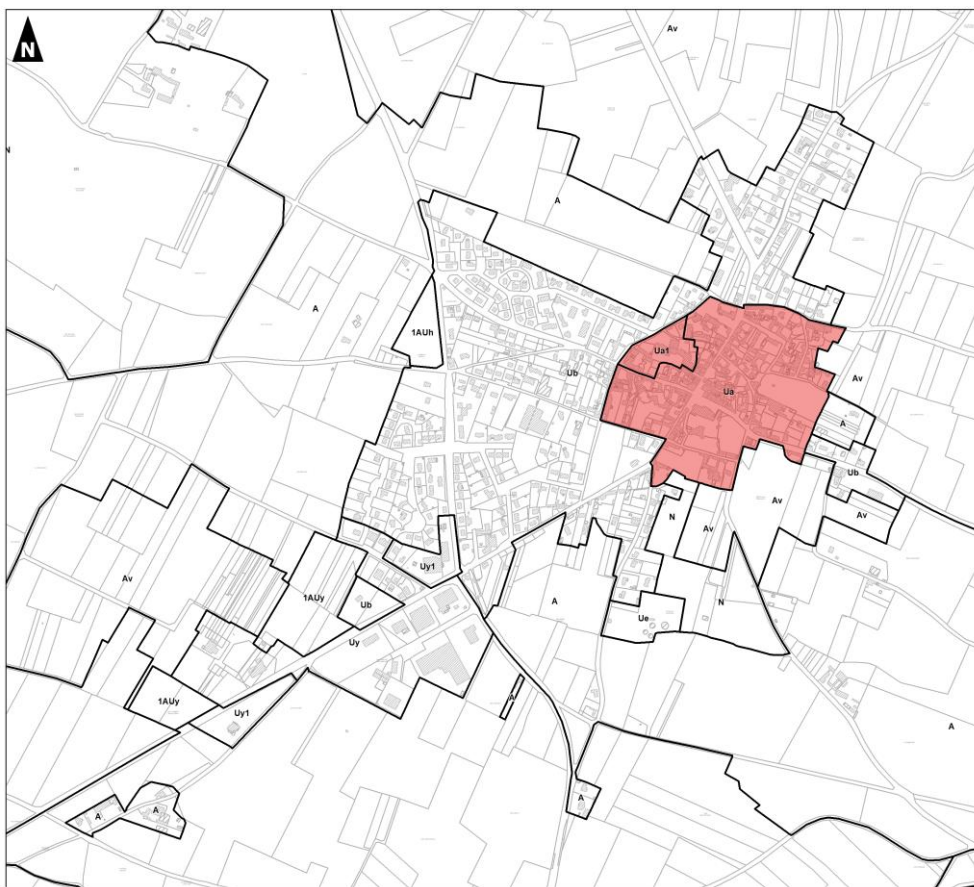
Il est bordé par une zone Naturelle au sud correspondant aux anciennes lagunes de la station d’épuration aujourd’hui renaturées. Sur ces autres limites, il est bordé par le développement de l’habitat plus récent ne présentant pas d’intérêt patrimonial, identifié par le secteur Ub.

Il ne comprend pas d’OAP sectorielle.

Accusé de réception en préfecture  
049-200067718-20250707-2025\_07\_087\_1-DE  
Date de télétransmission : 10/07/2025  
Date de réception préfecture : 10/07/2025

## Extrait(s) du règlement graphique en couleur

### Secteur Ua – Martigné Briand



## Justifications du règlement graphique

Il est plus dense que la zone Ub et comporte les restes du château de Martigné-Briand et l'église Saint Simplicien, monuments historiques inscrits entraînant l'opposabilité d'un périmètre de protection. La conservation de cet écrin patrimonial est notamment assurée par l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Il est accompagné d'un parc paysager, espace participant à la qualité de vie des habitants, identifié et protégé au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

Le tissu urbain présente des caractéristiques architecturales remarquables représentatives des bourgs ruraux du Maine et Loire.

Le sud-ouest et le nord sont marqués par le prolongement de la zone d'habitat pavillonnaire récente identifiés en secteur Ub.

La partie nord comporte un équipement public important pour le territoire communal : l'hôpital. Les bâtiments, intégrés dans le tissu urbain ancien sont de hauteurs plus importantes que l'autre partie du tissu urbain historique. Il est identifié par le secteur Ua1 permettant des constructions de hauteur plus importante.

Accusé de réception en préfecture  
049-200067718-20250707-2025\_07\_087\_1-DE  
Date de télétransmission : 10/07/2025  
Date de réception préfecture : 10/07/2025



Des bâtiments agricoles composent d'ailleurs une partie du tissu urbain du bourg et notamment de le secteur Ua.

Au nord, il est bordé par le développement de l'habitat plus récent, ne présentant pas d'intérêt patrimonial, identifié par la zone Ub.

Il ne comprend pas d'OAP sectorielle.

**Le règlement du secteur Ua répond aux orientations et objectifs ci-dessous du PADD :**

- Restructurer, optimiser et développer l'offre en équipements, commerces et services
  - Préserver et renforcer les espaces verts et les espaces publics de qualité participant au cadre de vie des habitants

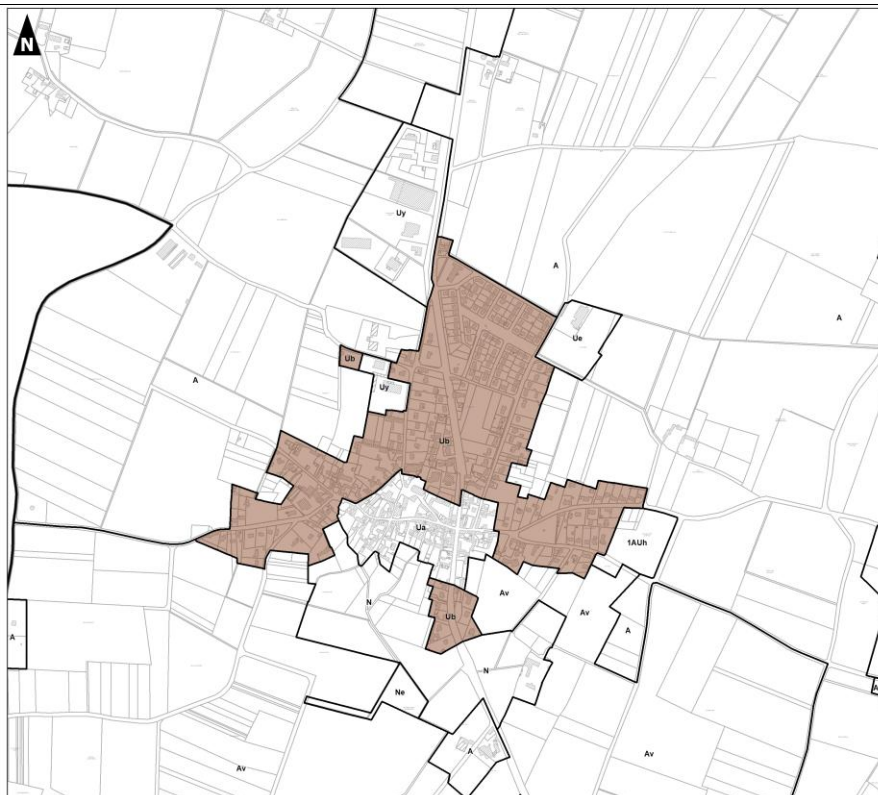
### 1.3.5.2 Le secteur Ub : secteur urbain à dominante pavillonnaire

Le secteur **Ub** est délimité sur les parties les plus récentes du bourg à vocation principale d'habitat de type pavillonnaire et d'accueil d'équipements et de services compatibles.

C'est à l'intérieur du secteur Ub que la poursuite des objectifs en logements va se réaliser prioritairement.

#### Extrait(s) du règlement graphique en couleur

Secteur Ub - Chavagnes-Les -Eaux



#### Justifications du règlement graphique

Il correspond au tissu pavillonnaire qui ne représente pas l'écrin patrimonial historique du centre-bourg. Il jouxte le centre bourg historique constitué par le secteur Ua. La partie nord est très structurée, elle s'est développée au fur et à mesure d'opérations d'ensemble. Les autres parties sont plus diffuses, issues de découpages progressifs de lots à bâtir.

La partie principale concerne le nord, l'ouest et l'est du bourg. Un prolongement du secteur Ua s'est développé de façon mesurée le long de la RD748 (rue Nationale). Il est bordé à l'est par la zone d'extension urbaine « Les Petites Cartes. Au nord, elle est bordée par les zones économiques existantes dont le développement est très modéré autour du bourg de cette commune déléguée. Le stade, équipement public participant à la qualité de vie des habitants prolonge la partie pavillonnaire au nord-est (Ue).

Il est cerné au nord par la zone agricole (A) et au sud par la zone agricole viticole (Av). Une partie sud est concernée par la zone naturelle comportant les lagunes renaturées.



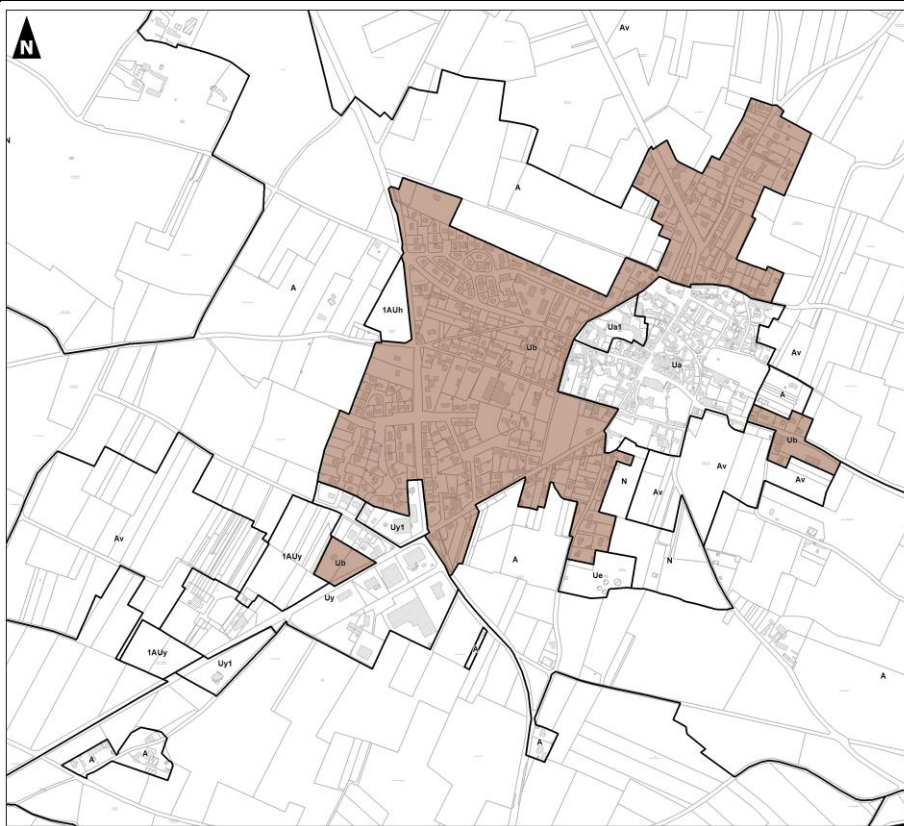
Il comprend **2 OAP sectorielles** :

- Rue de la Bête
- Villevert

L'objectif est de poursuivre le développement de constructions récentes de style traditionnel voire contemporain. En application de l'objectif de renouvellement urbain et de mobilisation du foncier pour permettre la création de logement sans consommation foncière, la zone comporte la majeure partie des OAP sectorielles.

#### Extrait(s) du règlement graphique en couleur

##### Secteur Ub – Martigné-Briand



#### Justifications du règlement graphique

Il correspond au tissu pavillonnaire qui ne représente pas l'écrin patrimonial historique du centre-bourg. Il jouxte le centre bourg historique constitué par la zone Ua. La partie à l'ouest du bourg, concentrique est très structurée, il s'est développé au fur et à mesure d'opérations d'ensemble. Les autres parties sont plus diffuses, issues de découpages progressifs de lots à bâtir.

La partie sud-ouest est en interface avec la zone d'activité qui a vocation à se développer. Pour garantir la compatibilité des activités avec ce secteur d'habitat il y a un secteur Uy1, plus restrictif en ce sens. Il a vocation à se prolonger sur une partie ouest par la zone d'extension urbaine (1AUh) de la rue Rabelais. Les

parties nord et nord-est sont en interface avec l'activité viticole (Av). Les parties nord-ouest et sud sont en interface avec des espaces agricoles (A).

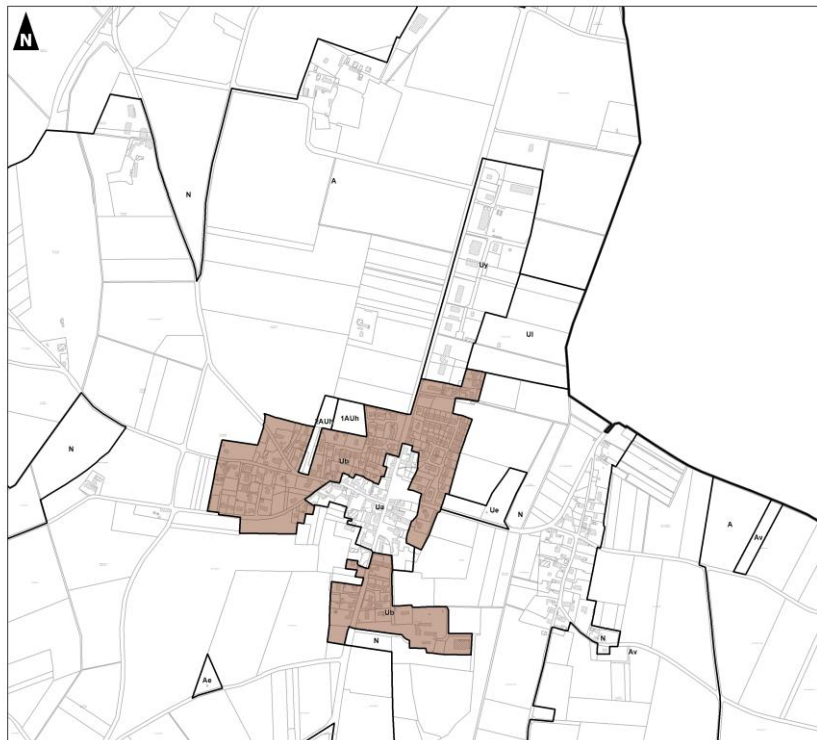
Il comprend **2 OAP sectorielles** :

- Les 3 Noyers
- Rue d'Anjou

L'objectif de la zone est de poursuivre le développement de constructions récentes de style traditionnel voire contemporain. En application de l'objectif de renouvellement urbain et de mobilisation du foncier pour permettre la création de logement sans consommation foncière, la zone comporte la majeure partie des OAP sectorielles.

### Extrait(s) du règlement graphique en couleur

#### Secteur Ub – Notre-Dame-d'Allençon



### Justifications du règlement graphique

Il correspond au tissu pavillonnaire qui ne représente pas l'écrin patrimonial historique du centre-bourg. Il jouxte le centre bourg historique constitué par la zone Ua. La partie nord du bourg, concentrique est structurée, elle s'est développée au fur et à mesure d'opérations d'ensemble. La partie au sud du Chemin des Randonneurs fait l'objet d'une opération d'ensemble délivrée en 2024 en application des dispositions du PLU de Notre-Dame-d'Allençon alors en vigueur à ce moment-là. Les autres parties sont plus diffuses, issues de découpages progressifs de lots à bâtir. Cette zone comporte des éléments de patrimoine bâti identifiés à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, notamment le domaine de l'Orchère dont le

parc paysager et le maillage bocager de qualité sont identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

La partie sud se prolonge le long de la rue Saint-Eloi par un secteur de projet en cours encadré par une OAP sectorielle. La partie nord se prolonge avec la zone économique qui s'est développée à l'est de la RD748 rue Saint-Eloi. La partie est, est en interface avec la zone naturelle (N) qui suit le ruisseau des Sablons, marquant la limite avec la commune de Brissac. Il est parallèle à la zone d'activité du bourg, accompagné par une coulée verte arborée se traduisant sur le territoire communal par un maillage bocager identifié et protégé. Par ailleurs, elle est bordée par la zone agricole (A).

La partie pavillonnaire au nord se prolonge par une zone d'extension urbaine.

Il comprend **comprend 1 OAP sectorielle** :

- Rue Saint-Eloi

L'objectif de la zone est de poursuivre le développement de constructions récentes de style traditionnel voire contemporain.

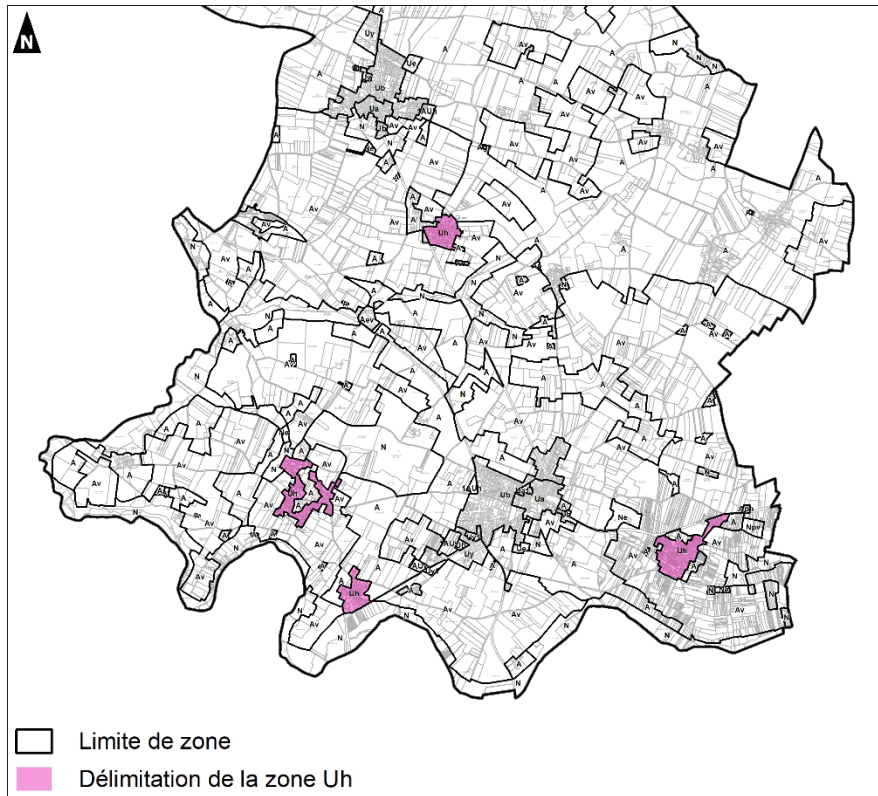
#### **Le règlement du secteur Ub répond aux orientations objectives ci-dessous du PADD :**

- Restructurer, optimiser et développer l'offre en équipements, commerces et services
  - Préserver et renforcer les espaces verts et les espaces publics de qualité participant au cadre de vie des habitants
- Perpétuer les formes d'habitat traditionnelles
  - S'appuyer sur les formes historiques d'habitat dense pour penser l'aménagement de demain
- S'appuyer sur le patrimoine et les ressources naturelles pour un urbanisme résilient
  - Préserver les boisements et le maillage bocager, réservoirs de biodiversité et marqueurs paysagers
- Anticiper la mobilité de demain
  - Développer l'essentiel de l'habitat au niveau du bourg
- Développer et diversifier l'offre en logements pour répondre aux besoins de tous
  - Projeter une programmation de nouveaux logements de manière à atteindre environ 4 500 habitants en 2035
- Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain
  - Mobiliser le potentiel au sein du tissu urbain
  - Viser une consommation maximale en extension urbaine de 13 ha environ

### 1.3.5.3 Le secteur Uh : secteur urbain correspondant aux villages/hameaux ayant vocation à être densifiés

#### Extrait(s) du règlement graphique en couleur

##### Secteur Uh



#### Justifications du règlement graphique

**Le secteur Uh** correspondant à des villages dans lesquels la densification est souhaitée. Ils ont été délimités strictement au droit des enveloppes urbaines existantes pour ne pas empiéter sur les terres à vocation Agricole stricte ou viticole. S'agissant de villages comportant déjà un certain nombre de constructions qui n'ont pas de vocation agricole, la densification à vocation d'habitat n'aura pas pour conséquence de contraindre l'éloignement des exploitations agricoles strictes et viticoles.

Il concerne les villages identifiés dans le PADD : Maligné, Millé, Villeneuve et Cornu.

Ils comportent peu de disponibilité foncière, en conséquence, ils ne comportent pas d'OAP sectorielle.

#### Le règlement du secteur Uh répond aux orientations objectives ci-dessous du PADD :

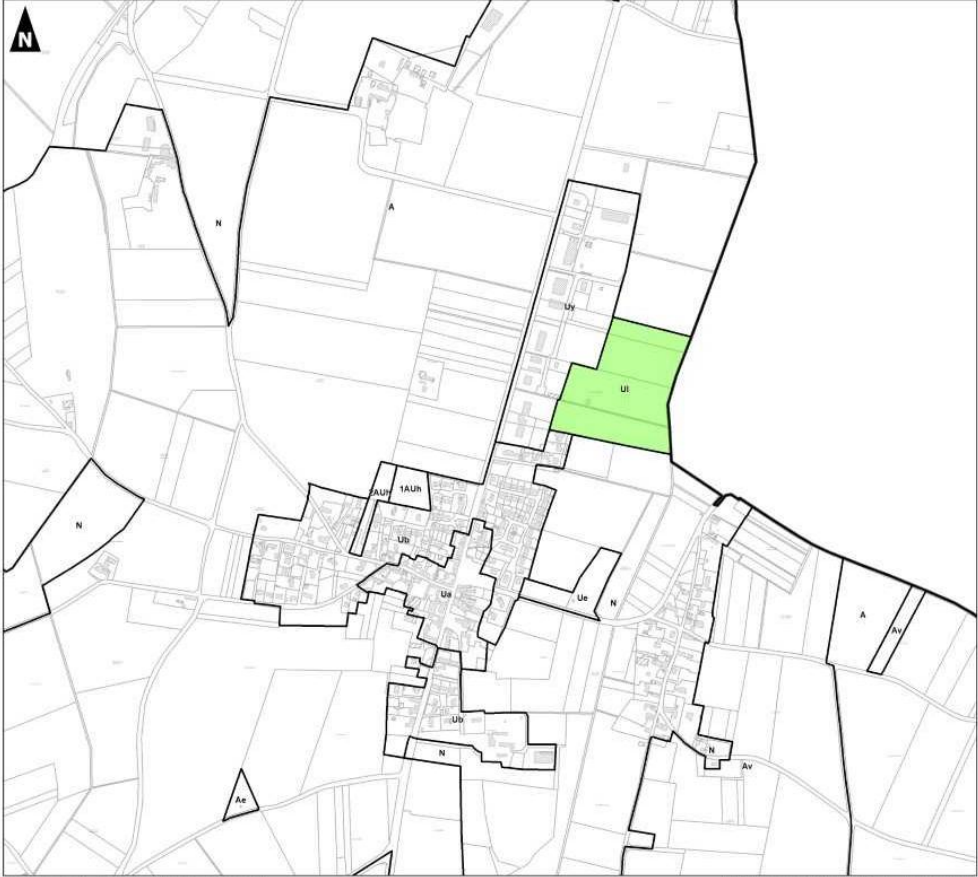
- Perpétuer les formes d'habitat traditionnelles
  - Encadrer l'habitat dispersé de Terranjou
  - Prévoir un développement urbain limitant son impact sur les terres agricoles
- Accompagner le dynamisme de l'activité agricole
  - Réduire la pression foncière sur les espaces agricoles

Accusé de réception en préfecture  
049-200067718-20250707-2025\_07\_087\_1-DE  
Date de télétransmission : 10/07/2025  
Date de réception préfecture : 10/07/2025

- Anticiper la mobilité de demain
  - Développer l'essentiel de l'habitat au niveau du bourg
- Développer et diversifier l'offre en logements pour répondre aux besoins de tous
  - Projeter une programmation de nouveaux logements de manière à atteindre environ 4 500 habitants en 2035
  - Permettre d'habiter à la campagne
- Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain
  - Mobiliser le potentiel au sein du tissu urbain
  - Viser une consommation maximale en extension urbaine de 13 ha environ



### 1.3.5.4 Le secteur UI : secteur urbain à vocation d'activités de loisirs

Extrait(s) du règlement graphique en couleur
Secteur UI – Notre-Dame-d'Allençon

Justifications du règlement graphique
<p><b>Le secteur UI</b> est situé au Nord du bourg de la commune déléguée de Notre-Dame-d'Allençon. Elle correspond à une base de loisir existante avec des plans d'eau. Elle a vocation à être pérennisée et à pouvoir se développer à l'échelle du site existant.</p> <p>Il n'a pas vocation à accueillir un aménagement, il ne comporte donc pas d'OAP sectorielle.</p>

**Le règlement du secteur UI répond aux orientations objectives ci-dessous du PADD :**

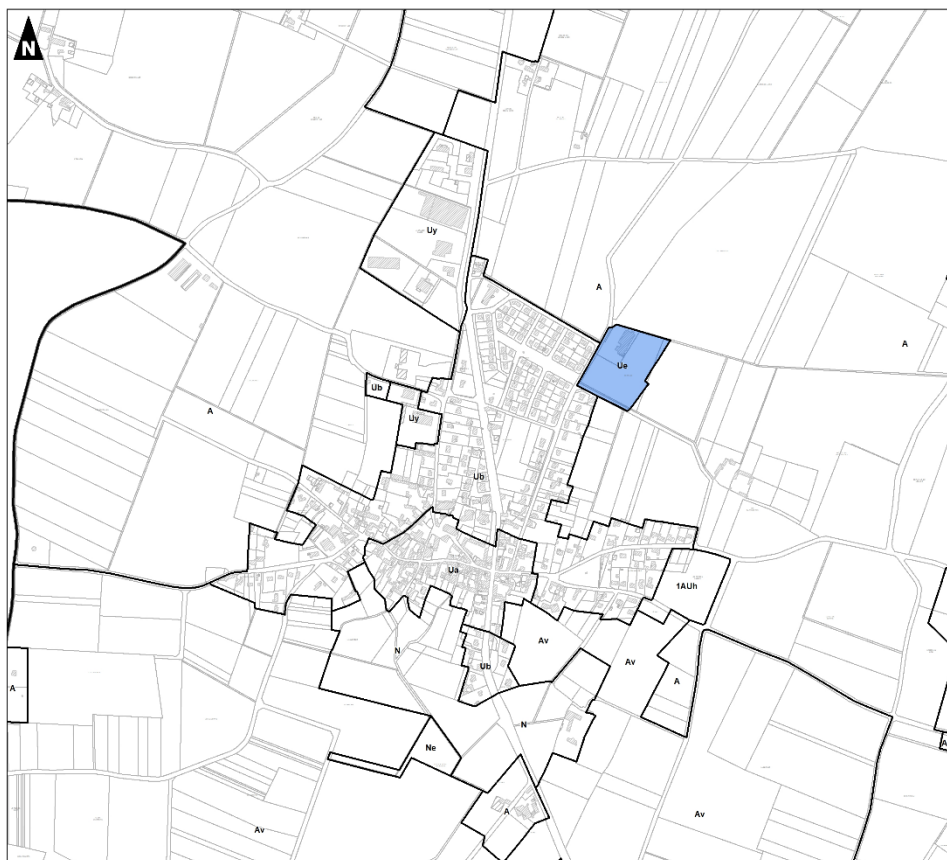
- Restructurer, optimiser et développer l'offre en équipements commerces et services
  - Maintenir et développer les emplois locaux
- Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain
  - Viser une consommation maximale en extension urbaine de 13 ha environ

### 1.3.5.5 Le secteur Ue : secteur urbain à vocation principale d'équipement

Le **secteur Ue** correspond à des secteurs, dans le prolongement de l'enveloppe urbaine des bourgs des communes déléguées comportant des équipements publics participant à la qualité de vie qui ont vocation à être confortés.

#### Extrait(s) du règlement graphique en couleur

##### Secteur Ue - Chavagnes-Les -Eaux



#### Justifications du règlement graphique

Le secteur Ue **est délimité sur le secteur urbain comportant les infrastructures sportives situées en bordure nord-est de la tâche urbaine**. Il s'agit de l'équipement principal de cette commune déléguée participant à la qualité de vie des habitants. Comme il n'est pas situé dans le tissu urbain d'habitations, il est identifié par un secteur spécifique correspondant à sa destination. Ce dernier est délimité au droit des équipements existantes pour permettre leur évolution mais pas leur empiètement sur les espaces naturels, agricoles et forestiers.

Il est situé au nord-est du bourg, dans le prolongement de la zone d'habitat structurée par les lotissements et éloigné du centre-bourg ancien. Cependant, il est aisément accessible par mobilités douces.

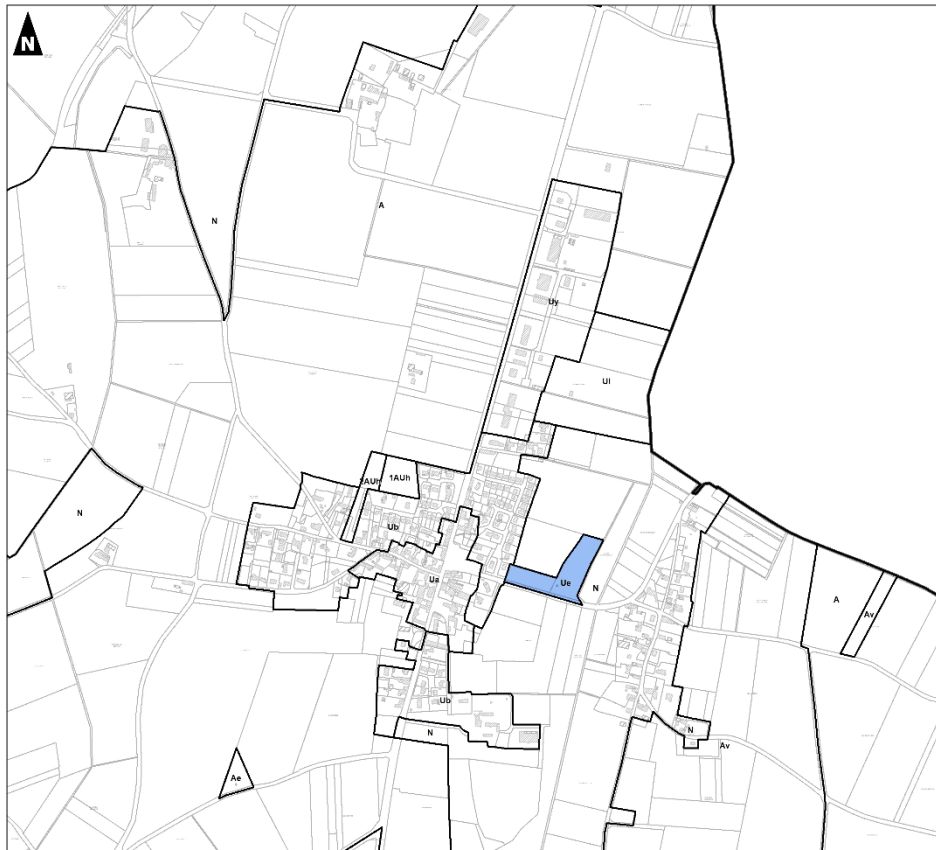
Il est bordé au nord et à l'est par la zone Agricole, ainsi que sur une partie de ses limites ouest et sud.

Il ne comprend pas d'OAP sectorielle.

Accusé de réception en préfecture  
049-200067718-20250707-2025\_07\_087\_1-DE  
Date de télétransmission : 10/07/2025  
Date de réception préfecture : 10/07/2025

### Extrait(s) du règlement graphique en couleur

#### Secteur Ue – Notre-Dame-d'Allençon



### Justifications du règlement graphique

Le secteur Ue **est délimité sur le secteur urbain situé dans le prolongement en étoile du bourg** qui s'est réalisé le long de la limite nord de la rue du Trésor. Il comporte un parcours de santé d'agrément, participant à la qualité de vie des habitants, et un ouvrage hydraulique. Il est délimité au droit des équipements existants.

Il est situé dans le prolongement de la limite est de la partie actuellement urbanisée du bourg, positionné de façon perpendiculaire. Il est en interface avec la zone naturelle et notamment le ruisseau des Sablons accompagné de sa coulée verte.

Il ne comprend pas d'OAP sectorielle.

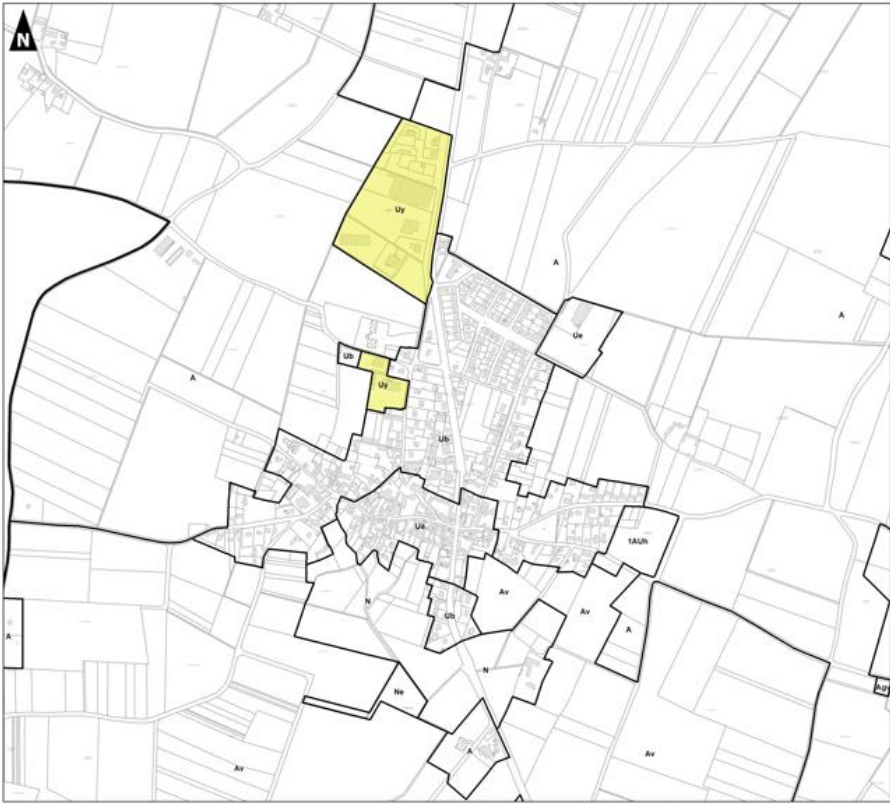
#### Le règlement du secteur Ue répond aux orientations et objectifs ci-dessous du PADD :

- Restructurer, optimiser et développer l'offre en équipements, commerces et services
  - Rechercher une complémentarité entre les trois polarités en matière d'équipements, de commerces et de services
- S'appuyer sur le patrimoine et les ressources naturelles pour un urbanisme résilient
  - Limiter l'artificialisation des sols en dehors de la tache urbaine
- Accompagner le dynamisme de l'activité agricole
  - Réduire la pression foncière sur les espaces agricoles

Accusé de réception en préfecture  
049-200067718-20250707-2025\_07\_087\_1-DE  
Date de télétransmission : 10/07/2025  
Date de réception préfecture : 10/07/2025

### 1.3.5.6 Le secteur Uy : secteur urbain à vocation principale économique

Le **secteur Uy** qui correspond aux extensions urbaines qui accueillent principalement les activités économiques.

Extrait(s) du règlement graphique en couleur
Secteur Uy – Chavagnes-Les-Eaux

Justifications du règlement graphique
<p><b>Les secteurs Uy correspondent</b> aux zones comportant des activités économiques tournées vers l'artisanat, l'industrie et l'entrepôt. Ces entreprises sont en parties tournées vers l'activité viticole, moteur économique du territoire. Ces secteurs n'ont pas vocation à s'étendre, seule la zone des Acacias sur la commune déléguée de Martigné-Briand est désignée en ce sens.</p> <p>Elle est répartie en deux secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- D'une part, le sous-secteur Uy1, de taille modérée située sur la limite ouest de la tâche urbaine est intégrée au tissu urbain à vocation d'habitat. Les entreprises présentes sont compatibles avec l'habitat et n'ont pas vocation à être déplacées sur le 2<sup>nd</sup> secteur, au nord. Le zonage Uy permet d'identifier ces secteurs qui n'ont pas vocation à accueillir de l'habitat ainsi que le développement de ces activités ;</li> <li>- D'autre part, un autre en secteur Uy, de taille plus importante au nord du bourg, connecté avec la zone d'habitat, secteur Ub. Cette connexion se fait par la RD748 qui traverse la commune de Terranjou. Le secteur s'est développé le long de la limite ouest de la RD748, en sortie du bourg, profitant de la desserte pour faciliter les flux routiers. Sa position au nord du bourg facilite les échanges avec le nord</li> </ul>

Accusé de réception en préfecture  
049-200067718-20250707-2025\_07\_087\_1-DE  
Date de télétransmission : 10/07/2025  
Date de réception préfecture : 10/07/2025

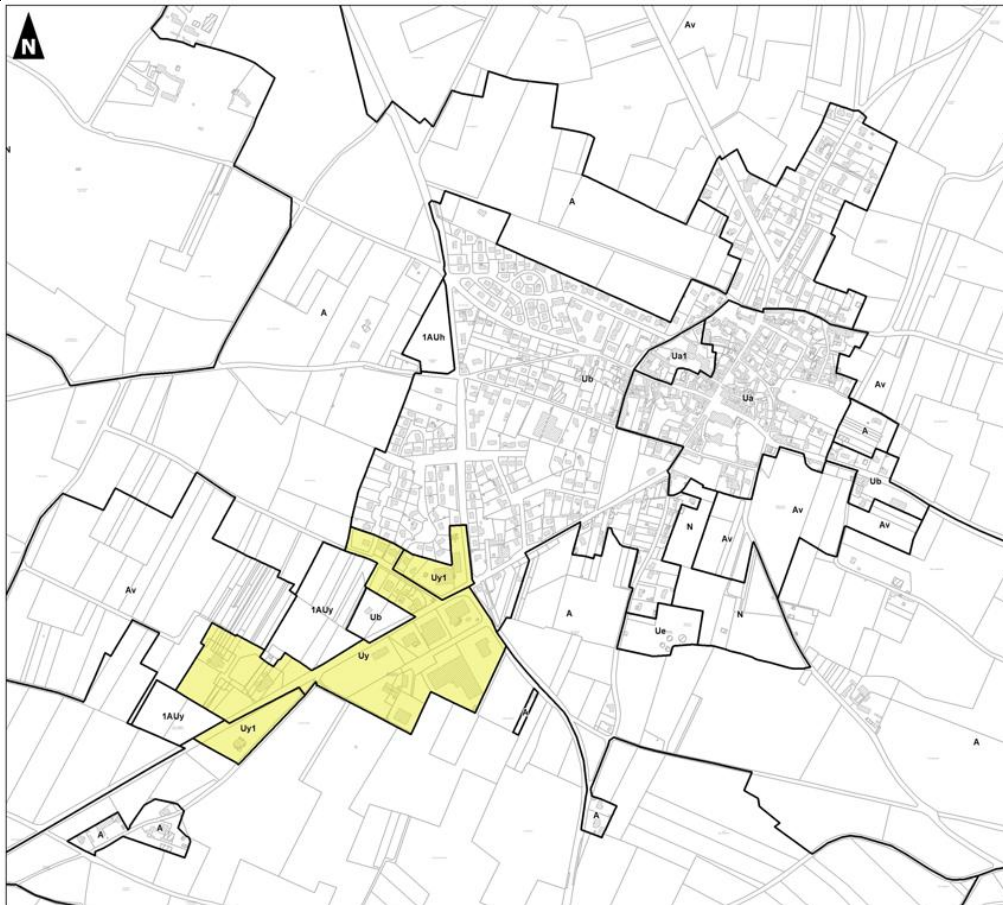


du territoire intercommunal tourné vers Angers, aire d'attractivité économique rayonnant dans le département.

Il ne comprend pas d'OAP sectorielle.

### Extrait(s) du règlement graphique en couleur

#### Secteur Uy – Martigné-Briand



### Justifications du règlement graphique

**Le secteur Uy correspond** à la zone économique existante au sud du bourg, il s'agit de la zone d'activité la plus étendue du territoire communal. Elle comporte diverses activités économiques et des secteurs de développement en partie nord-ouest. L'un de ces secteurs est en cours de commercialisation, donc inclus dans le secteur Uy. L'autre secteur correspond à la zone d'extension. Martigné-Briand est une polarité secondaire qui rayonne sur un bassin de vie indépendant de l'agglomération d'Angers. Cette zone économique est tournée vers la partie sud du territoire intercommunal. Il est situé en entrée de ville et s'est développé au droit de la RD748 facilitant les flux de circulation routiers. Des aménagements ont été réalisés pour assurer la desserte sécurisée des différents îlots d'activités qui se développent au fur et à mesure.

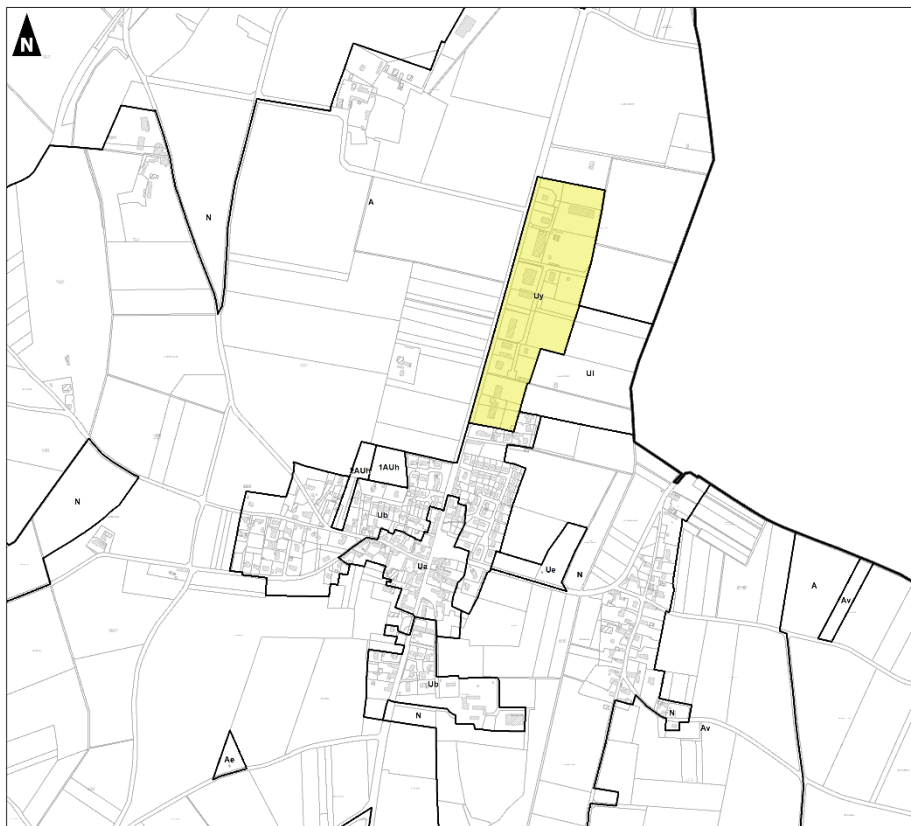


Le secteur est en interface direct avec le tissu urbain composé d'habitat du bourg (secteur Ub). Pour préserver la qualité de vie des habitants, une partie est concernée par **le sous-secteur Uy1 ayant vocation à accueillir des activités économiques compatibles avec l'habitat.**

Il ne comprend pas d'OAP sectorielle.

### Extrait(s) du règlement graphique en couleur

#### Secteur Uy – Notre-Dame-d'Allençon



### Justifications du règlement graphique

**Le secteur Uy correspond** à la zone économique existante comportant diverses activités économiques qui se sont développées le long de la limite est de la RD748 au nord du territoire. Elle est située au nord du bourg, faiblement en contact avec la zone d'habitat qui s'est développée et se développera à l'ouest de la RD748. Cette voie stratégique, facilite les flux routiers. Ce secteur n'a pas vocation à s'étendre, seule la zone des Acacias sur la commune déléguée de Martigné-Briand est désignée en ce sens.

La commune déléguée de Notre-Dame-d'Allençon est située au nord du territoire de la commune de Terranjou, son développement est porté par sa proximité avec Brissac qui touche sa limite nord. La zone d'activité s'est donc développée vers le nord du territoire intercommunal tourné vers Angers, aire d'attractivité économique rayonnant dans le département.

Accusé de réception en préfecture  
049-200067718-20250707-2025\_07\_087\_1-DE  
Date de télétransmission : 10/07/2025  
Date de réception préfecture : 10/07/2025

Il ne comprend pas d'OAP sectorielle.

**Le règlement du secteur Uy répond aux orientations et objectifs ci-dessous du PADD :**

- Restructurer, optimiser et développer l'offre en équipements, commerces et services
  - Maintenir et développer les emplois locaux
  - Permettre les extensions de la zone d'activité de Martigné-Briand
- Accompagner le dynamisme de l'activité agricole
  - Réduire la pression foncière sur les espaces agricoles

### 1.3.5.7 Justification du règlement écrit de l'ensemble de la zone U

Justification du règlement écrit dans la Zone U		
Sous-section	Paragraphe	Justification des règles du PLU
Destination, usages des sols et natures d'activités	Destinations et sous-destinations	<p><b>Sont autorisées en zone U les destinations qui correspondent à son caractère urbain</b> : habitation, commerce et activités de service (sauf le commerce de gros), équipements d'intérêt collectif et services publics, autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires sous certaines conditions. Des activités agricoles sont présentes dans le tissu urbain, compte tenu des spécificités de ce territoire rural, le développement des exploitations existantes est autorisé.</p> <p><b>Les secteurs Ua, Ub sont mixtes</b> et peuvent accueillir des commerces et activités de services ainsi que des équipements compatibles avec l'habitat et certaines autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire. Pour favoriser le développement des commerces de proximité et le rayonnement touristique de la commune, les hôtels, autres hébergements touristiques et cinémas sont autorisés uniquement dans ces zones.</p> <p><b>Le secteur Uh</b> a pour but de conforter les villages existants en permettant la densification pour développer le logement, l'activité agricole dans la mesure où elle est compatible avec l'habitat puisqu'elle est présente, les équipements d'intérêt collectif et services publics.</p> <p><b>En secteur UI</b>, les activités en rapport avec le loisir sont autorisées : la restauration, les activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle et les autres hébergements touristiques, les équipements d'intérêt collectif et services publics.</p>

Accusé de réception en préfecture  
049-200067718-20250707-2025\_07\_087\_1-DE  
Date de télétransmission : 10/07/2025  
Date de réception préfecture : 10/07/2025

		<p><b>Le secteur Uy et le sous-secteur Uy1</b> confortent les activités économiques existantes. Le secteur Uy n'a pas vocation à accueillir de l'habitat. Le sous-secteur Uy1, inclus dans le tissu urbain, peut également accueillir de l'habitat dans le cadre d'opération de renouvellement urbain par exemple.</p> <p><b>Le secteur Ue</b> permet le développement des équipements d'intérêt collectif et services publics existants. En outre, il peut accueillir des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle dans le cadre d'activités sportives notamment.</p>
	Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	<p>Dans l'ensemble de la zone, <b>certains usages générateurs de nuisances sont interdits</b> notamment en sous-secteur Uy1 situé dans le tissu urbain composé d'habitations.</p> <p>En ce sens dans l'ensemble des zones urbaines sont interdits, les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les carrières et extractions de matériaux ;</li> <li>• le stationnement isolé de caravanes / camping-cars quelle qu'en soit la durée, sauf sur une place de stationnement située sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;</li> <li>• les mobil-homes, résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;</li> <li>• les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.</li> </ul> <p>Pour préserver les zones à vocation d'habitat et d'équipement Ua, Ub, Ue et Ul sont également interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les dépôts de véhicules ;</li> <li>• les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers.</li> </ul>
	Mixité fonctionnelle et sociale	<p>Pour toute opération à partir de 10 logements, un pourcentage égal ou supérieur à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• à 8% doit être affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux ou accession abordable sur les communes déléguées de Chavagnes-Les-Eaux et Notre-Dame-D'Allençon ;</li> <li>• à 25% doit être affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux ou accession abordable sur la commune déléguée de Martigné-Briand.</li> </ul>
Caractéristiques urbaines, architecturales	Volumétrie et implantation des constructions	<p>Les règles édictées dans ce paragraphe ont pour but de favoriser une bonne intégration des constructions dans leur environnement.</p> <p>Il est souligné que la majeure partie des secteurs est concernée par un périmètre de monument historique soumettant les projets à l'avis de</p>

Accusé de réception en préfecture  
049-200067718-20250707-2025\_07\_087\_1-DE  
Date de télétransmission : 10/07/2025  
Date de réception préfecture : 10/07/2025

		<p>l'ABF permettant ainsi de garantir la conservation de l'écrin architectural typique des communes viticoles du Maine et Loire du bourg de chaque commune déléguée.</p> <p><b><u>Emprise au sol :</u></b></p> <p>Il n'est pas prévu de disposition particulière dans ce paragraphe, les dispositions générales relatives à l'imperméabilisation et l'aménagement paysager s'appliquent.</p> <p><b><u>Hauteurs :</u></b></p> <p><b>La réglementation des hauteurs est différente selon les secteurs, afin de prendre en compte les spécificités urbaines et architecturales de chacun d'entre eux :</b></p> <p><b>En secteurs Ua, Ub et sous-secteur Ua1 :</b> la hauteur des constructions doit être sensiblement égale aux constructions voisines pour assurer une intégration harmonieuse dans l'environnement bâti existant.</p> <p><b>En secteurs Ua et Ub,</b> la hauteur des constructions est limitée à R+2, correspondant au tissu pavillonnaire existant.</p> <p><b>En sous-secteur Ua1,</b> une hauteur plus importante est prévue en sous-secteur Ua1 conformément aux bâtiments existants du site de l'hôpital qui présentent une hauteur de R+3.</p> <p><b>En secteur Uh,</b> la hauteur des constructions doit être sensiblement égale aux constructions voisines pour assurer une intégration harmonieuse dans l'environnement bâti existant sans dépasser R+1 pour les constructions principales.</p> <p><b>En secteur Uy, sous-secteur Uy1 et UI,</b> la hauteur des constructions est limitée à 12 mètres. Cette hauteur est en cohérence avec la hauteur des bâtiments présents dans la zone conformément aux anciennes dispositions d'urbanisme. Elle permet aux activités de continuer de se développer, de s'implanter tout en s'intégrant dans l'environnement existant.</p> <p><b>En secteur Ue,</b> s'agissant d'équipements publics appartenant à la commune, il n'est pas fixé de règle pour permettre les projets.</p> <p>Des exceptions à ces dispositions sont prévues pour prendre en compte les destinations qui peuvent avoir des besoins particuliers ainsi que les cas de figure justifiant une hauteur supérieure :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;</li> <li>• aux locaux techniques de services publics, aux ouvrages architecturaux indispensables et de faibles emprises (souches</li> </ul>
--	--	---

Accusé de réception en préfecture  
049-200067718-20250707-2025\_07\_087\_1-DE  
Date de télétransmission : 10/07/2025  
Date de réception préfecture : 10/07/2025

		<p>de cheminées, garde-corps...), aux éléments liés à la production d'énergie renouvelable (éolienne de toit, panneaux solaires...) ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• aux adaptations en fonction des nécessités techniques pour certaines superstructures techniques des constructions à destination industrielles ;</li> <li>• aux constructions liées à l'activité agricole ;</li> <li>• aux restaurations, extensions et aménagements de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs absolues définies sans augmenter celle-ci.</li> </ul> <p><b><u>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques</u></b></p> <p><b>En secteur Ua, afin de poursuivre le front bâti du bourg ancien, les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou en fonction de l'implantation dominante des bâtiments existants du même côté de la voie.</b></p> <p><b>En secteurs Ub, Ue, et Uy afin de favoriser la densification, les bâtiments doivent s'implanter</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Soit à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement,</li> <li>• Soit en fonction de l'implantation dominante des bâtiments existants du même côté de la voie. Dans ce cas, le bâtiment nouveau est autorisé à s'aligner selon cette implantation dominante ou en recul de celle-ci.</li> </ul> <p>Des saillies compatibles avec l'aspect général des constructions bordant les voies peuvent être admises sur les voies publiques sous conditions.</p> <p><b>En secteur Uh, les constructions principales doivent être implantées dans une bande de 30 mètres de profondeur mesurée depuis l'alignement.</b></p> <p>Des exceptions à ces dispositions sont prévues pour prendre en compte les destinations qui peuvent avoir des besoins particuliers ainsi que les cas de figure justifiant une implantation différente :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes ;</li> <li>• Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ;</li> <li>• En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, dans ce cas, le retrait minimum autorisé est celui de la construction existante à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière ;</li> <li>• Pour assurer la préservation d'un élément de patrimoine ou paysager identifié au plan de zonage en vertu de l'article L. 151-23 ou L.151-19 du code de l'urbanisme ;</li> </ul>
--	--	--

Accusé de réception en préfecture  
049-200067718-20250707-2025\_07\_087\_1-DE  
Date de télétransmission : 10/07/2025  
Date de réception préfecture : 10/07/2025



		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie) ;</li> <li>• Pour permettre le double rideau ou la construction en drapeau ;</li> <li>• Si le projet s'implante à l'alignement du front bâti existant à proximité immédiate au droit de la même voie ou emprise publique ;</li> <li>• Lorsque l'unité foncière est située à l'angle de plusieurs voies ;</li> <li>• Pour les constructions liées à l'activité agricole ;</li> <li>• Parce que la configuration particulière de l'unité foncière (configuration irrégulière ou atypique, topographie accidentée, altimétrie...) le nécessite pour permettre une bonne insertion du projet dans l'environnement existant.</li> </ul> <p><b><u>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :</u></b></p> <p>Dans tous les cas, pour assurer l'intégration de la construction dans l'environnement existant et prendre en compte le rythme de l'alignement des constructions établi, l'implantation des constructions doit tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines.</p> <p><b>Les secteurs Ua, Ub, Uh et sous-secteur Ua1</b> sont les seuls à avoir une réelle homogénéité d'implantation des constructions assurant une régularité de rythme. En outre, ces secteurs ont vocation à être densifiés, cependant cette densification doit garantir le cadre de vie des habitants. En conséquence, ils sont règlementés contrairement aux autres secteurs : Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative ou soit en retrait. Dans le cas d'un retrait, le recul observé doit être au minimum de 2 mètres.</p> <p>Des exceptions à ces dispositions sont prévues pour prendre en compte les destinations qui peuvent avoir des besoins particuliers ainsi que les cas de figure justifiant une implantation différente :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes ;</li> <li>• Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ;</li> <li>• En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, dans ce cas, le retrait minimum autorisé est celui de la construction existante ;</li> <li>• Pour assurer la préservation d'un élément de patrimoine ou paysager identifié au plan de zonage en vertu de l'article L. 151-23 ou L.151-19 du code de l'urbanisme ;</li> <li>• Parce que la configuration particulière de l'unité foncière (configuration irrégulière ou atypique, topographie accidentée,</li> </ul>
--	--	---

Accusé de réception en préfecture  
049-200067718-20250707-2025\_07\_087\_1-DE  
Date de télétransmission : 10/07/2025  
Date de réception préfecture : 10/07/2025

		<p>altimétrie...) le nécessite pour permettre une bonne insertion du projet dans l'environnement existant.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).</li> </ul> <p><b><u>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :</u></b></p> <p>L'implantation n'est pas règlementée, l'objectif étant de permettre la densité des constructions dans ces secteurs.</p>
	<p>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p>	<p>Des principes généraux s'appliquent pour prendre en compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• le type d'implantation du bâti par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives, le rythme des niveaux ;</li> <li>• l'ordonnancement général du bâti par rapport aux espaces non bâti et/ou végétalisés (cours de fermes, parcs, ...) ;</li> <li>• la volumétrie des constructions en cohérence avec les bâtiments adjacents ;</li> <li>• l'architecture de l'édifice y compris par exemple les encadrements d'ouvertures, les modénatures, soubassements, souches de cheminée, ainsi que l'aspect des constructions qui composent l'ensemble bâti.</li> </ul> <p>En outre, des exceptions sont prévues pour ne pas entraver les projets répondant aux objectifs de performance énergétique, de gestion des eaux pluviales et de production d'énergie renouvelable.</p> <p>Une règle générale est instituée : <u>les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</u></p> <p>Sur les constructions anciennes les travaux devront préserver les modénatures du bâtiment existant.</p> <p>Des exceptions aux dispositions générales sont prévues pour prendre en compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre,</li> <li>• l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique</li> </ul>

		<p>des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.</p> <p><b><u>Les façades :</u></b></p> <p>Pour <u>s'assurer de la qualité des façades</u>, l'emploi brut en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, est interdit.</p> <p>En outre, afin de limiter leur impact visuel :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les éléments techniques en façades (par exemple : climatiseurs, les pompes à chaleur, paraboles, antennes) doivent être implantés de façon à ne pas être visibles depuis des voies et emprises publiques ou faire l'objet d'un habillage qualitatif ;</li> <li>• Sauf impossibilité technique, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables doivent être intégrés à l'architecture des constructions.</li> </ul> <p><b>En secteurs Ua, Ub et Uh</b>, s'agissant de zones d'habitation présentant un caractère architectural typique des domaines viticoles du Maine et Loire, il est fait application du nuancier du Maine et Loire. De plus, pour conserver cette harmonie, un maximum de 2 teintes d'enduit est autorisé.</p> <p>Dans le cadre de la pose d'un bardage, seuls des matériaux qualitatifs ou d'aspect similaire sont autorisés : le métal et le bois. Ils s'intégreront aisément dans le contexte urbain existant et ils seront utilisés dans le cadre de constructions d'expression contemporaine ou encore d'isolation par l'extérieur des bâtiments.</p> <p>Une exception est prévue pour les annexes représentant une emprise au sol très faible de 20 m<sup>2</sup> car leur volumétrie est peu prégnante dans l'environnement existant.</p> <p><b>En secteurs Uy, Ul et sous-secteur Uy1</b>, comportant des activités, situé à l'extérieur des enveloppes urbaines historiques, les dispositions sont moins contraignantes permettant notamment l'utilisation de matériaux industriels.</p> <p><b>En secteur Ue</b>, s'agissant d'équipements publics appartenant à la commune, il n'est pas fixé de règle pour permettre les projets.</p> <p><b><u>Menuiseries :</u></b></p> <p><b>En secteurs Ua, Ub et Uh</b>, pour les constructions à usage d'habitation, conformément aux prescriptions des ABF, le nuancier du Maine et Loire est imposé.</p>
--	--	--

Accusé de réception en préfecture  
049-200067718-20250707-2025\_07\_087\_1-DE  
Date de télétransmission : 10/07/2025  
Date de réception préfecture : 10/07/2025

		<p>Pour ne pas entraver les projets et compte tenu du fait que les zones concernées ne présentent pas d'identité architecturale marquée nécessitant des dispositions particulières, il n'est pas imposé de norme dans le <b>secteur Uy et le sous-secteur Uy1</b>.</p> <p><b>En secteur Ue</b>, s'agissant d'équipements publics appartenant à la commune, il n'est pas fixé de règle pour permettre les projets.</p> <p><b><u>Toitures :</u></b></p> <p>Les matériaux doivent être de qualité, aussi la tôle ondulée, en papier goudronné ou encore les plaques fibrociment sont interdites. Les châssis de toit doivent également être intégrés à la toiture et ne pas entraîner de saillie.</p> <p><b>En secteurs Ua, Ub et Uh</b>, <u>pour préserver une harmonie architecturale sur le bourg</u>, les bâtiments principaux à destination d'habitation seront à 2 pentes minimum. Les toitures étrangères à l'architecture locale comme celles en pointe de diamant sont interdites.</p> <p><b><u>Panneaux photovoltaïques :</u></b></p> <p>Des préconisations sont disposées pour assurer leur intégration dans la toiture et éviter un incident dans l'environnement existant.</p> <p><b><u>Clôtures :</u></b></p> <p>Les clôtures et portails doivent, par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement. Une conception simple et discrète doit être recherchée.</p> <p>D'une manière générale, les murs existants en matériaux traditionnels et les haies de qualité (haies vives d'essences locales et variées), doivent être conservés. Leur destruction, partielle ou totale, devra faire l'objet d'une justification.</p> <p><b>En secteurs Ua, Ub et Uh</b>, la hauteur est limitée à 2 mètres conformément à la hauteur des clôtures existantes. Des exceptions sont prévues pour prendre en compte des situations particulières :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• la construction d'un mur sur une hauteur supérieure à 2 mètres à condition d'être de même hauteur et en continuité immédiate avec un mur existant.</li> <li>• la reconstruction / réfection d'un mur ancien sur une hauteur inférieure ou égale à la hauteur initiale.</li> <li>• une hauteur supérieure pour toute construction d'équipement public ou d'activité économique, justifiée par des besoins de sécurité ou d'application des normes et règlements en vigueur.</li> </ul>
--	--	---

		<p>Les clôtures existantes sont hétéroclites, différents types de clôtures sont autorisées pour assurer l'insertion des projets dans l'environnement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• mur plein,</li> <li>• mur bahut d'une hauteur de 1 m maximum surmonté d'un dispositif à claire voie,</li> <li>• grillagée, doublée ou non d'une haie.</li> </ul> <p><b>En secteur Uy, sous-secteur Uy1 et UI</b>, les constructions sont implantées en entrée de ville, au droit d'espaces naturels et agricoles. Il est donc imposé des clôtures de type grillage doublé ou non d'une haie. En outre, les dispositifs de stockage ne doivent pas être visibles depuis le domaine public. Ils peuvent être masqués par un dispositif de clôture.</p> <p><b><u>Obligations imposées en matière de performances énergétiques et, environnementales</u></b></p> <p>Les systèmes de productions d'énergies renouvelables et les orientations bioclimatiques sont recommandés.</p>
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	<p><b>Espaces libres et plantations</b> : afin d'intégrer les constructions dans leur environnement, de limiter l'imperméabilisation des sols, et les effets d'ilots de chaleur, des espaces libres de constructions sont imposés ainsi que la plantation de végétaux. L'abattage d'arbres doit être compensé.</p> <p>Ces espaces libres et plantations imposés sont proportionnés à chaque secteur concerné.</p>
	Stationnement	L'article renvoi aux dispositions générales, précises en la matière.
Equipements et réseaux		L'article renvoi aux dispositions générales, précises en la matière.



### 1.3.6 La zone A Urbaniser

L'article R151-20 du code de l'urbanisme dispose que :

*« Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.*

*Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.*

*Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »*

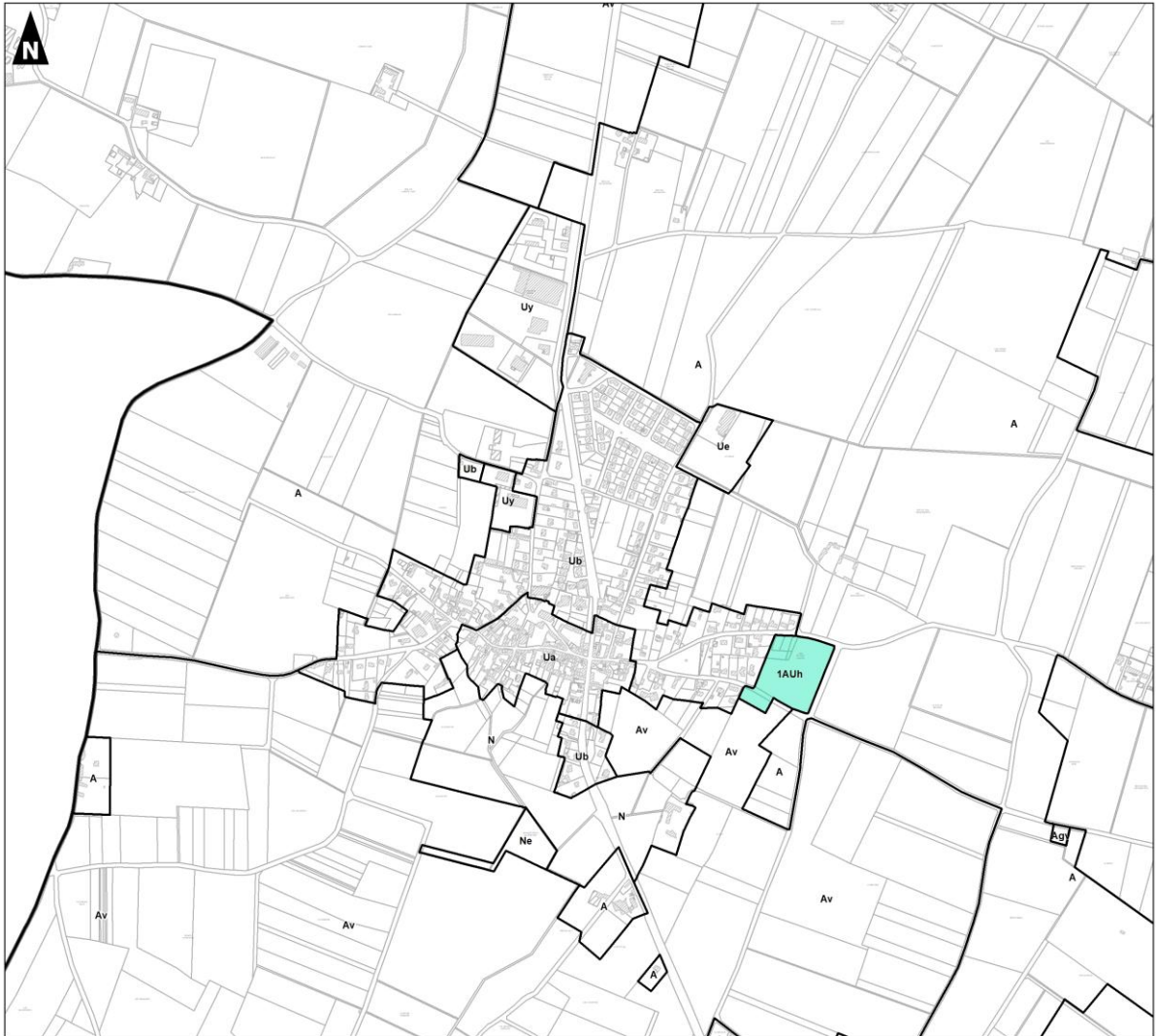
La zone à urbaniser du PLU de Terranjou comprend 3 secteurs :

- **Le secteur 1AUh** qui correspond à un secteur à urbaniser à vocation d'habitat. Situé dans le prolongement de la zone résidentielle principalement composée d'habitat pavillonnaire de la zone Ub. Il a pour vocation à accueillir un nouveau quartier d'habitation au tissu pavillonnaire existant.
- **Le secteur 1AUy** qui correspond à un secteur à urbaniser à vocation économique. Il est situé dans le prolongement de la zone d'activité économique existante.
- **Le secteur 2AUh** qui correspond à un secteur à urbaniser de long terme à vocation d'habitat. Située dans le prolongement de la zone 1AUh, il a pour vocation d'être ouvert à l'urbanisation pour accueillir un nouveau quartier d'habitation au tissu pavillonnaire existant.

### 1.3.6.1 Le secteur 1AUh

#### Extrait(s) du règlement graphique en couleur

##### Secteur 1AUh – Chavagnes-les-Eaux



#### Justifications du règlement graphique

**Le secteur 1AUh** était identifié dans le PLU de la commune de Chavagnes-les -Eaux. Il est positionné à proximité du cœur de bourg et desservi par deux voies de desserte automobiles au nord et au sud. Il est également bordé à l'est par une voie douce. Cette desserte facilite les modes de déplacement doux vers les commerces et services de proximité.

En outre, l'emprise est cultivée à ce jour. Cependant, sur la partie principale d'environ 2 ha, l'activité est contrainte par la présence d'habitations en limite ouest. De plus, les voies sur les autres côtés de l'unité

Accusé de réception en préfecture  
049-200067718-20250707-2025\_07\_087\_1-DE  
Date de télétransmission : 10/07/2025  
Date de réception préfecture : 10/07/2025

foncière créent une rupture avec les autres espaces agricoles, limitant la possibilité de réaliser de grandes cultures.

Par ailleurs, le territoire de Terranjou est principalement recouvert par l'activité agricole. La présence des voies permet d'assurer une certaine distance entre les futures habitations et l'activité agricole. La qualité de vie des futurs habitants est renforcée par un aménagement paysager prévu dans l'orientation d'aménagement. Ce dernier permettra également de qualifier l'entrée de ville tout en créant un espace tampon participant au cadre de vie des futures habitations.

La partie Sud, de l'autre côté de la rue de Bel Air, est située dans le prolongement d'un secteur d'habitation existant. Il n'est pas en interface avec l'agriculture mais entouré à l'est et au sud par des plantations qui ne sont pas impactées par l'urbanisation du site. Cela permet notamment de conforter le cadre de vie des futurs habitants. L'emprise d'environ 2000 m<sup>2</sup> sur la parcelle, est de plus faible emprise par rapport au secteur nord pour limiter l'impact de l'aménagement et de la création d'habitations nouvelles sur cette partie de secteur paysagé.

Elle est recouverte par **l'OAP sectorielle Les Petites cartes**.

## Extrait(s) du règlement graphique en couleur

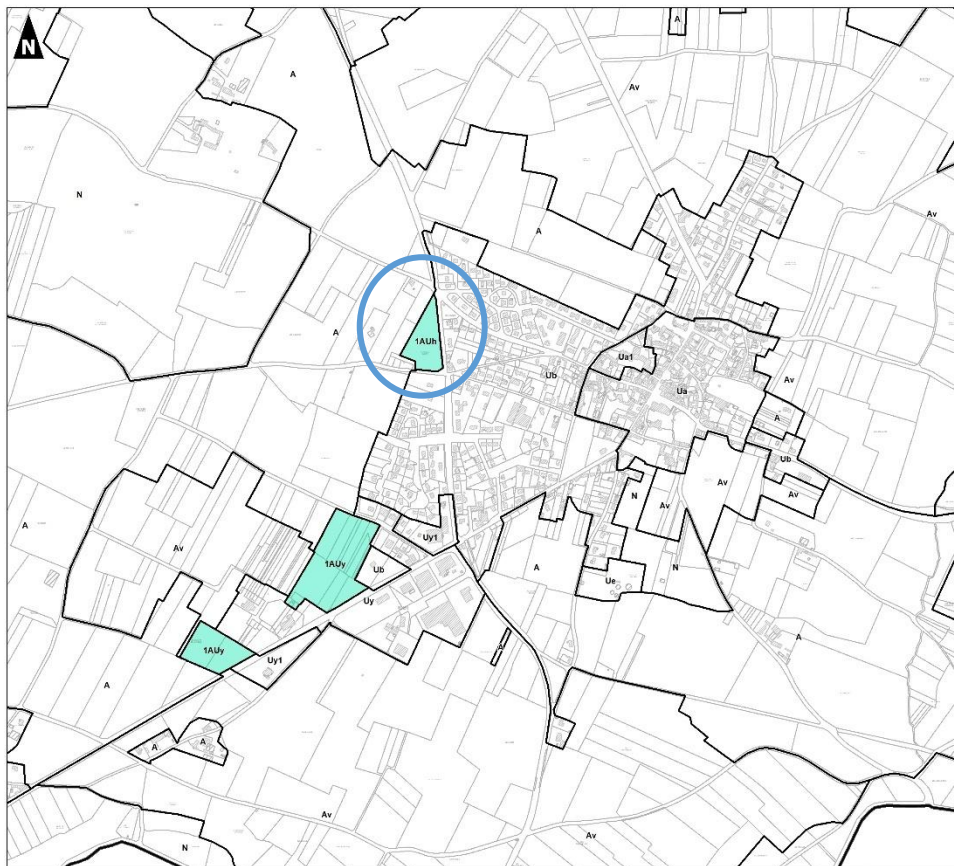
### Secteur 1AUh – Martigné-Briand



Commune de Terranjou (49)  
Plan Local d'Urbanisme





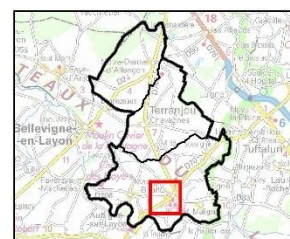
#### Plan de zonage mettant en évidence les zones à AU - Centre-bourg de Martigné-Briand -



Sources : auddicé - Cadastre - Scan 250\* - © IGN 2021  
Copie et reproduction interdite

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - juin 2025

-  Limite de zone
-  Délimitation des zones à urbaniser



0 360 720  
Mètres

## Justifications du règlement graphique

**Le secteur 1AUh** permet de participer au resserrement de la forme urbaine du bourg et n'impacte pas l'activité viticole prégnante au droit des limites sud, nord et est du bourg. En outre, la forme de la parcelle rend difficile

Accusé de réception en préfecture  
049-200067718-20250707-2025\_07\_087\_1-DE  
Date de télétransmission : 10/07/2025  
Date de réception préfecture : 10/07/2025

les possibilités d'exploitation agricole. En interface directe avec les zones d'habitat sur 2 de ces 3 côtés à l'est et au sud, il s'agit presque de combler une dent creuse au regard de sa connexion avec la forme du bourg.

Les liaisons viaires, limitées pour des motifs de sécurité, seront réalisées au droit de la rue Rabelais qui bénéficiera d'un aménagement spécifique dans le cadre de la réalisation du contournement routier et sera accompagné d'une piste cyclable. Pour faciliter les déplacements, une connexion est également prévue au droit de la RD208. Le centre bourg ancien est à environ 10 minutes à pied permettant aux futurs habitants de privilégier les modes de déplacement doux. Il est situé entre la crèche et le carrefour contact permettant d'assurer la proximité des futurs habitants avec les équipements et services moteurs du bourg.

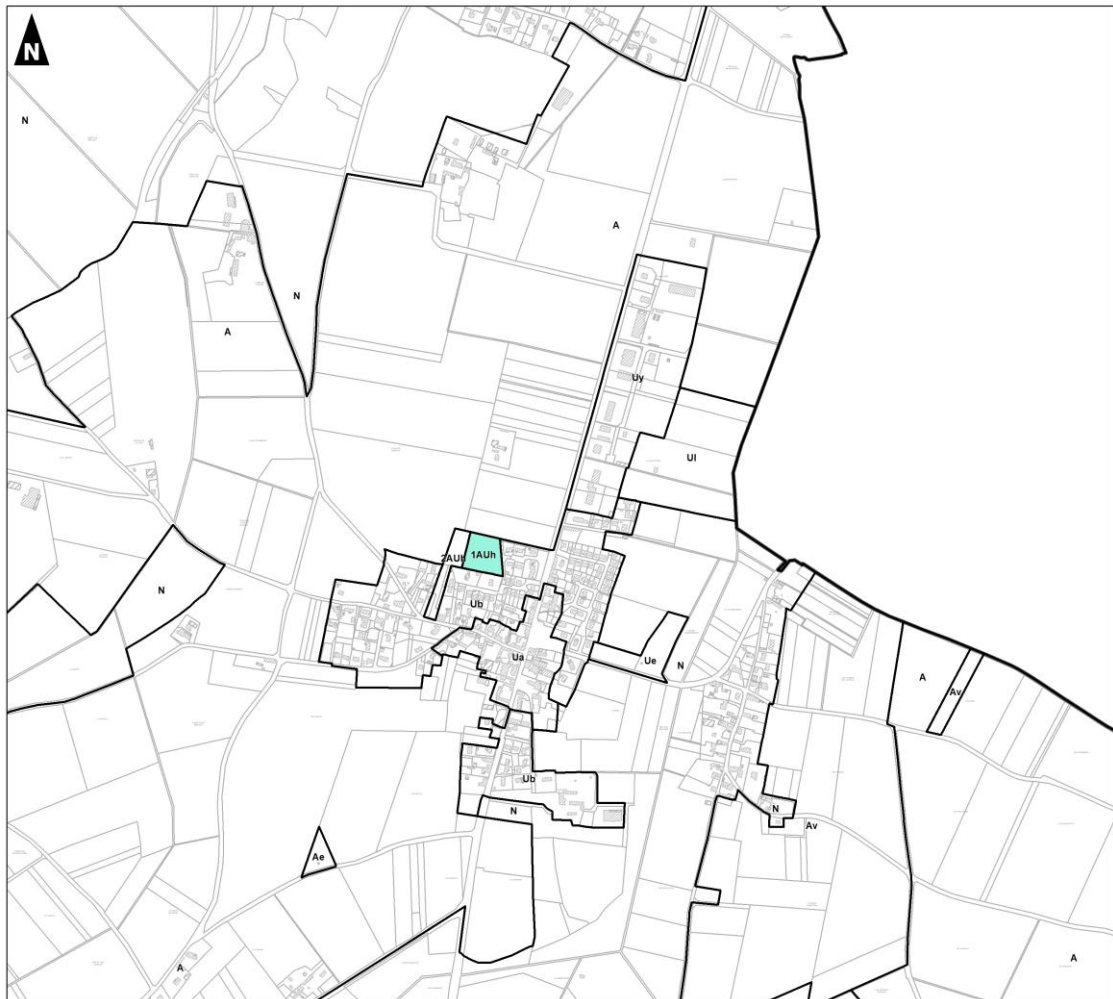
En outre, l'interface ouest avec l'activité agricole bénéficie d'un espace tampon paysager pour ne pas entraver l'activité.

Elle est recouverte par l'**OAP sectorielle Rue Rabelais**.



## Extrait(s) du règlement graphique en couleur

### Secteur 1AUh – Notre-Dame-d'Allençon



## Justifications du règlement graphique

**Le secteur 1AUh**, aujourd'hui cultivé, participe au resserrement de la forme urbaine de la commune. Il est bordé en limites est et sud par des lotissements dont les réseaux et voies ont été dimensionnés pour accueillir cette extension urbaine prévue dans le PLU de Notre-Dame-d'Allençon. L'opération sera pleinement connectée au centre-bourg.

Dans un premier temps, il sera raccordé à la voie en attente sur la partie ouest du Clos des Vigneaux. Dans un second temps, il se connectera avec une zone à urbaniser de long terme (2AUh) qui permettra de poursuivre cet aménagement en connexion avec les équipements existants prévus en conséquence au sud. Cette proportionnalité en deux temps permet une urbanisation progressive en cohérence avec la taille du bourg. Pour assurer la faisabilité de ce phasage d'urbanisation la présente opération d'aménagement prévoit une continuité de la voie et de l'aménagement paysager l'accompagnant vers la future partie ouest.

La commune déléguée de Notre-Dame-d'Allençon est située au Nord du territoire communal, vers la métropole Angevine, en interface avec la commune de Brissac. Ce site permet aux habitants de rejoindre rapidement la rue Saint-Eloi pour leurs trajets domicile-travail vers ces pôles de concentration d'emploi. Au

Accusé de réception en préfecture  
049-200067718-20250707-2025\_07\_087\_1-DE  
Date de télétransmission : 10/07/2025  
Date de réception préfecture : 10/07/2025

regard de la forme du bourg et de l'activité agricole prégnante, ce site paraît être le plus pertinent pour accueillir une intensité d'habitat.

Elle est recouverte par l'**OAP Le Clos des Vigneaux**.

**Le règlement du secteur 1AUh répond aux orientations et objectifs ci-dessous du PADD :**

- Perpétuer les formes d'habitat traditionnelles
  - S'appuyer sur les formes historiques d'habitat dense pour penser l'aménagement de demain
- Développer et diversifier l'offre en logements pour répondre aux besoins de tous
  - Projeter une programmation de nouveaux logements de manière à atteindre environ 4 500 habitants en 2035
- Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain
  - Tendre vers une densité minimale d'opérations répartie en fonction du rôle des communes déléguées sur les secteurs en extension de l'urbanisation
  - Viser une consommation maximale en extension urbaine de 13 ha environ

### 1.3.6.2 Le secteur 1AUy

#### Extrait(s) du règlement graphique en couleur

##### Secteurs 1AUy – Martigné-Briand



#### Justifications du règlement graphique

**Les secteurs 1AUy**, secteurs Nord et Sud, sont situés au sein de la zone d'activité des Acacias.

Le secteur Nord fait partie du secteur au nord de la RD748 identifié pour le développement de l'activité économique depuis le PLU de Martigné-Briand. Ce secteur a été urbanisé au droit du bourg et au Sud de la route de Vihiers, laissant cette dent creuse au milieu. Le bourg de Martigné-Briand a été identifié comme poumon de développement économique de la commune de Terranjou. En conséquence, la poursuite de la réalisation de cette zone d'activité a été choisie. Compte tenu des besoins identifiés et de l'objectif de limitation de l'étalement urbain et de la consommation foncière, il a été réduit. Il est connecté vers le centre-bourg au nord afin de faciliter l'accès aux habitants du bourg et connecté au rond-point de la route de Vihiers aménagé en prévision de cet aménagement.

Le secteur Sud est situé dans le prolongement de la zone Nord, en interface directe avec un aménagement réalisé. Il se connectera à cet aménagement via les parcelles propriétés de l'intercommunalité pour rejoindre

Accusé de réception en préfecture  
049-200067718-20250707-2025\_07\_087\_1-DE  
Date de télétransmission : 10/07/2025  
Date de réception préfecture : 10/07/2025

la rue du Clos Alaire. Il se connectera, via cette opération à la partie Nord permettant ainsi une opération d'ensemble connectée au bourg de la commune déléguée de Martigné-Briand.

L'interface avec la partie agricole à l'ouest est également traitée par un espace tampon végétalisé pour ne pas générer d'incompatibilité et assurer l'intégration du site.

Ils bénéficient d'une desserte majeure par la route de Vihiers permettant d'accueillir le trafic routier généré par l'implantation des activités et de faciliter le flux de marchandises. Ils ne sont pas en interface directe avec des quartiers d'habitation mais avec des bâtiments d'activités diverses hormis une habitation qui jouxte le secteur Nord. Cependant, cette habitation reste isolée au milieu des activités.

Ces sites peuvent accueillir diverses activités économiques. Les orientations d'aménagement sont donc conçues pour ne pas entraver les possibilités d'implantation futures.

Ils sont recouverts par **les OAP sectorielle ZA des Acacias Nord et Sud.**

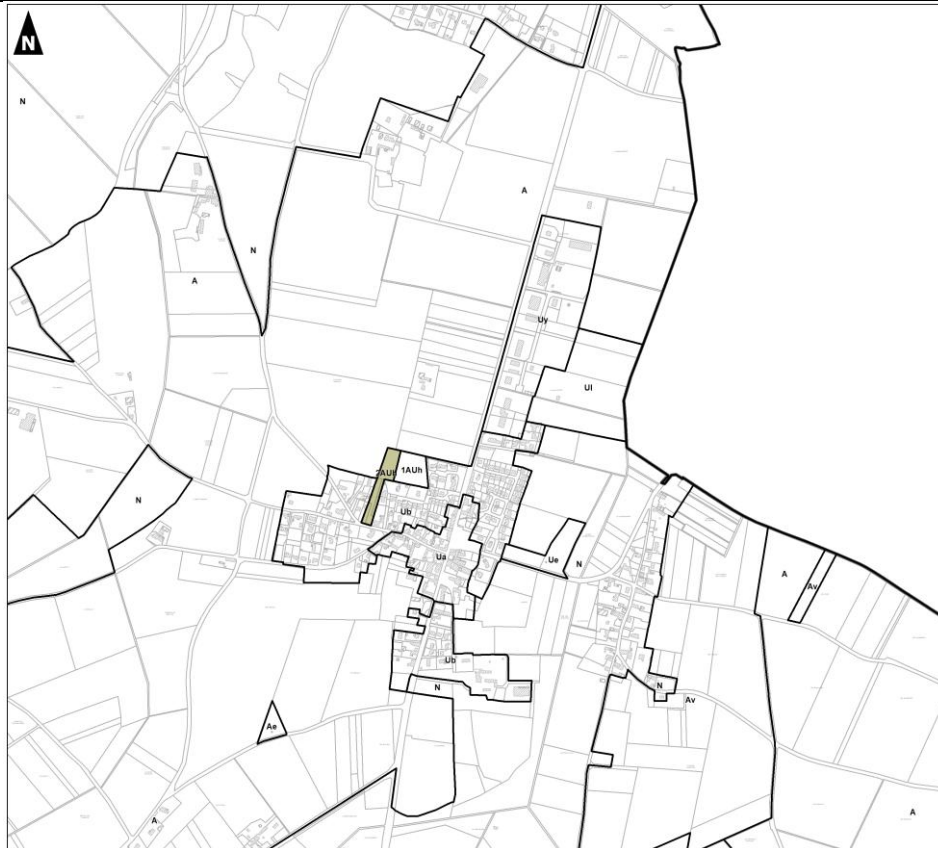
**Le règlement du secteur 1AUy répond aux orientations et objectifs ci-dessous du PADD :**

- Restructurer, optimiser et développer l'offre en équipements, commerces et services
  - Maintenir et développer les emplois locaux
  - Permettre les extensions de la zone d'activité de Martigné-Briand
- Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain
  - Viser une consommation maximale en extension urbaine de 13 ha

### 1.3.6.3 Le secteur 2AUh

#### Extrait(s) du règlement graphique en couleur

##### Secteur 2AUh – Notre Dame d'Allençon



#### Justifications du règlement graphique

Le secteur 2AUh est situé en continuité du secteur 1AUh encadré par l'OAP le Clos des Vigneaux sur la commune déléguée de Notre-Dame-d'Allençon.

Le secteur permettra après l'urbanisation de l'OAP dans un second temps, de permettre la poursuite de cet aménagement au Nord du bourg, en connexion avec les équipements existants prévus en conséquence au sud. Cette proportionnalité en deux temps permet une urbanisation progressive en cohérence avec la taille du bourg.



### 1.3.6.4 Justification du règlement écrit de l'ensemble de la zone AU

Justification du règlement écrit dans la Zone AU		
Sous-section	Paragraphe	Justification des règles du PLU
Destination, usages des sols et natures d'activités	Destinations et sous-destinations	<p><b>Sont autorisées en secteur 1AUh les destinations qui correspondent à son caractère à vocation d'urbanisation pour l'habitat</b> : habitation, autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires sous certaines conditions : les bureaux.</p> <p><b>En secteur 1AUy, sont autorisées les destinations qui correspondent à son caractère à vocation d'urbanisation pour l'économie</b> : les logements liés au gardiennage, les commerces et activités de services : artisanat et commerce de détail, commerce de gros, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, les équipements d'intérêt collectif et services publics, les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires sous certaines conditions : l'industrie et l'entrepôt.</p> <p><b>En secteur 2AUh, secteur à vocation d'habitat mais non ouvert à l'urbanisation à ce jour et faisant l'objet d'une exploitation agricole</b> : ce qui est lié à la poursuite de l'exploitation agricole existante.</p>
	Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	<p>Dans l'ensemble de la zone, <b>certaines usages générateurs de nuisances sont interdits</b> notamment secteur 1AUh situé dans le tissu urbain composé d'habitations.</p> <p>En ce sens dans l'ensemble des zones urbaines sont interdits, les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les carrières et extractions de matériaux ;</li> <li>• le stationnement isolé de caravanes / camping-cars quelle qu'en soit la durée, sauf sur une place de stationnement située sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;</li> <li>• les mobil-homes, résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;</li> <li>• les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.</li> </ul>

Accusé de réception en préfecture  
049-200067718-20250707-2025\_07\_087\_1-DE  
Date de télétransmission : 10/07/2025  
Date de réception préfecture : 10/07/2025

		<p>Pour préserver les secteurs à vocation d'habitat et d'équipement 1AUh, sont également interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les dépôts de véhicules ;</li> <li>• les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers.</li> </ul>
	Mixité fonctionnelle et sociale	<p>L'aménagement de chaque secteur étant encadré par une OAP sectorielle, cet article n'a pas fait l'objet de dispositions réglementaires particulières.</p>
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Volumétrie et implantation des constructions	<p>Les règles édictées dans ce paragraphe ont pour but de favoriser une bonne intégration des constructions dans leur environnement.</p> <p><b><u>Emprise au sol des constructions :</u></b></p> <p>Il n'est pas prévu de disposition particulière dans ce paragraphe, les dispositions générales relatives à l'imperméabilisation et l'aménagement paysager s'appliquent.</p> <p><b><u>Hauteurs :</u></b></p> <p><b>La réglementation des hauteurs est différente selon les secteurs, afin de prendre en compte les spécificités urbaines et architecturales de chacun d'entre eux :</b></p> <p><b>En secteur 1AUh</b>, il est attendu une densité de 18 à 23 logements à l'hectare prenant en compte des objectifs de préservation des espèces paysagères existantes et de renforcement. En conséquence, la hauteur des nouvelles constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, les combles pouvant être aménagées sur un niveau correspondant ainsi à R+2.</p> <p><b>En secteur 1AUy</b>, à vocation à participer au développement de la zone d'activité des Acacias. Ainsi, pour garantir un développement harmonieux de la zone et une insertion des constructions dans le contexte d'entrée de ville, la hauteur des constructions est limitée à 12 mètres.</p> <p>En outre, <b>dans l'ensemble de la zone</b> des exceptions aux règles d'implantation sont prévues pour tenir compte des besoins techniques comme en zone Urbaine.</p> <p><b><u>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :</u></b></p>

Accusé de réception en préfecture  
049-200067718-20250707-2025\_07\_087\_1-DE  
Date de télétransmission : 10/07/2025  
Date de réception préfecture : 10/07/2025

		<p>En secteur 1AUh, les projets sont encadrés par des orientations d'aménagement et devant faire l'objet d'un aménagement de voirie futures. L'objectif est de retrouver une organisation dans le prolongement des zones urbaines existantes à travers des dispositions similaires à celles des zones urbaines. Les constructions doivent donc s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• soit à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement,</li> <li>• soit en fonction de l'implantation dominante des constructions existantes du même côté de la voie. Dans ce cas, la nouvelle construction est autorisée à s'aligner selon cette implantation dominante ou en recul de celle-ci.</li> </ul> <p>En outre, des dispositions particulières sont prévues concernant les saillies par rapport au domaine public.</p> <p>En outre, <b>dans l'ensemble de la zone</b> des exceptions aux règles d'implantation sont prévues pour tenir compte des besoins techniques comme en zone Urbaine.</p> <p>En zone 1AUy, il n'est pas imposé de disposition particulière pour faciliter l'implantation des projets économiques qui sont soumis à des contraintes techniques importantes.</p> <p><b><u>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :</u></b></p> <p>Les projets étant encadrés par des orientations d'aménagement et devant faire l'objet d'un aménagement de voirie futurs, les dispositions sont souples pour permettre la réalisation de ces opérations.</p> <p>Seul <b>le secteur 1AUh</b> est règlementé pour que l'implantation des constructions à usage d'habitation notamment soit similaire à celles des lotissements pavillonnaires situés dans l'environnement proche.</p> <p>En outre, <b>dans l'ensemble de la zone</b> des exceptions aux règles d'implantation sont prévues pour tenir compte des besoins techniques comme en zone Urbaine.</p> <p><b><u>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :</u></b></p> <p>L'implantation n'est pas règlementée, l'objectif étant de permettre la densité des constructions dans ces secteurs.</p>
--	--	---

	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Afin d'assurer une cohérence entre ces zones en extension des zones Urbaines et la morphologie des zones Urbaines existantes auxquelles chaque zone à urbaniser se rapporte, il est renvoyé aux dispositions des zones urbaines.
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	Afin d'assurer une cohérence entre ces zones en extension des zones Urbaines et la morphologie des zones Urbaines existantes auxquelles chaque zone à urbaniser se rapporte, il est renvoyé aux dispositions des zones urbaines.
	Stationnement	L'article renvoi aux dispositions générales, précises en la matière.
Equipements et réseaux		L'article renvoi aux dispositions générales, précises en la matière.

### 1.3.7 La zone Agricole

**L'article R151-22** du code de l'urbanisme dispose que « *Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.* »

De plus, **l'article R151-23** du code de l'urbanisme dispose que « *Peuvent être autorisées, en zone A :*

*1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'[article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime](#) ;*

*2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles [L. 151-11](#), [L. 151-12](#) et [L. 151-13](#), dans les conditions fixées par ceux-ci.* »

En application de ces dispositions, la zone agricole a été délimitée afin de **reprendre les parcelles représentant un potentiel agronomique ou un enjeu agricole fort en raison de la présence de bâtiments agricoles** appartenant à des exploitations en activité. Certaines parcelles agricoles étant concernées par des enjeux écopaysagers importants, elles sont concernées par la zone naturelle afin de préserver les **espaces nécessaires aux continuités écologiques** et des mesures complémentaires de protection des éléments paysagers majeurs sont également prévues. Ce classement ne remet pas en cause les pratiques agraires mais encadre simplement la construction de nouveaux bâtiments pour les raisons évoquées ci-dessus.

La zone agricole du PLU de Terranjou comprend 2 secteurs et 5 STECAL :

- **Le secteur** à vocation agricole stricte concernant les secteurs Agricoles ne comportant pas d'enjeu viticole : **A** ;
- **Le secteur** à vocation viticole sur les secteurs Agricoles comportant des exploitations viticoles et classées en AOC : **Av** ;

Au sein de **la zone A**, il a été délimité, à titre exceptionnel, trois Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), comme le permet l'article L151-13 du code de l'urbanisme afin de pouvoir y autoriser des constructions nouvelles :

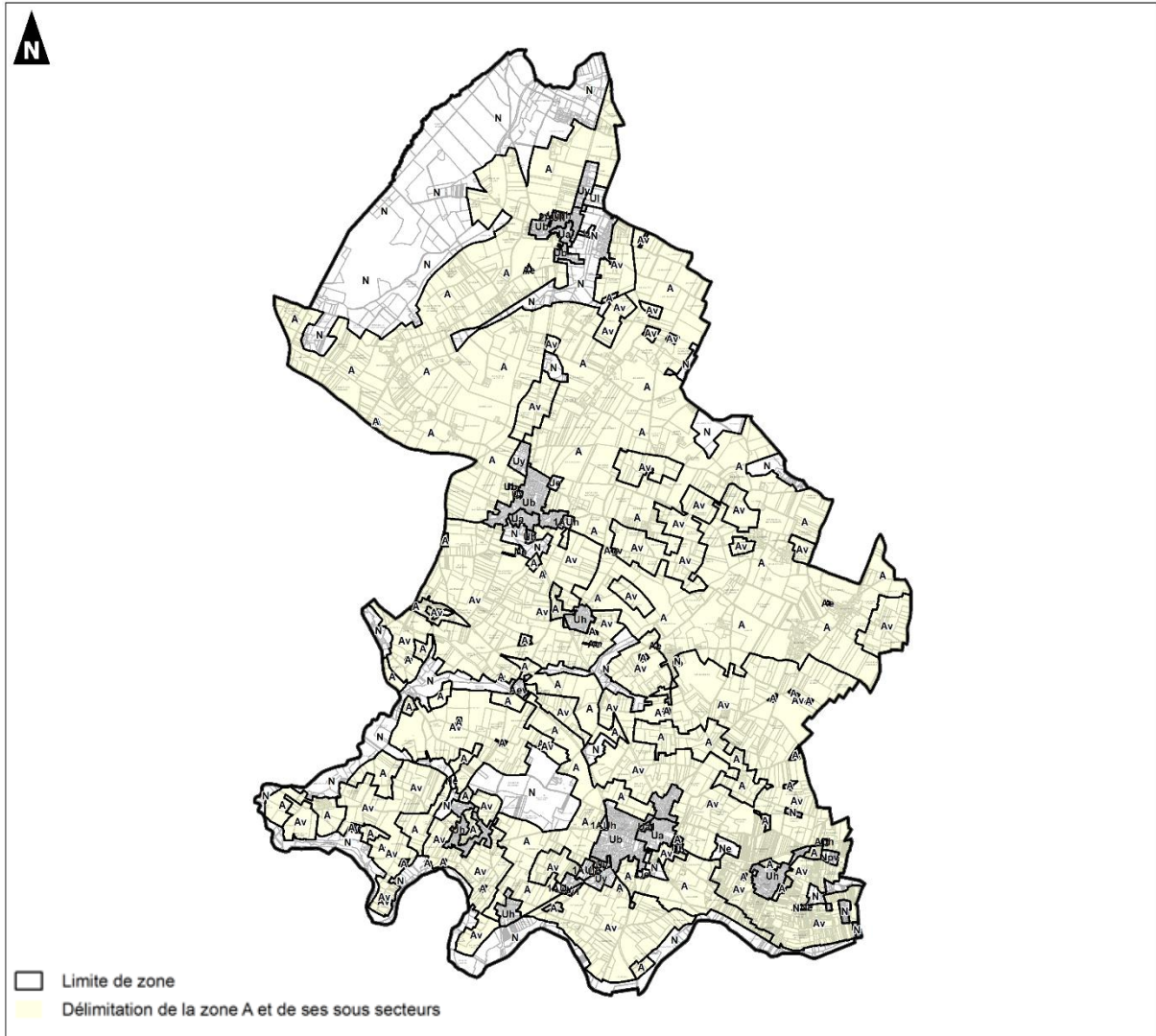
- **Le secteur** à vocation d'équipement public : **Ae** ;
- **Le secteur** à vocation de service public et d'intérêt général : **Aev** ;
- **Le secteur** à vocation d'installation d'une aire d'accueil des gens du voyage : **Agv** ;
- **Le secteur** à vocation de sédentarisation des gens du voyage L'habitat adapté gens du voyage qui s'inscrit dans la définition du PLAI adapté ou prêt locatif aidé d'intégration adapté (article D 331-25-1 du Code de la Construction et de l'habitation) : **Aph** ;
- **Le secteur** à vocation touristique : **At** ;



### 1.3.7.1 La zone A, les secteurs A et Av

#### Extrait(s) du règlement graphique en couleur

##### Zone A, les secteurs A et Av



#### Justifications du règlement graphique

La **zone Agricole** correspond aux parties du territoire comportant des exploitations.

Les éléments paysagers de qualité et les zones humides sont repérés et le règlement dispose d'une réglementation spécifique pour assurer leur protection.

Elle est divisée en deux secteurs :

- **Le secteur A** stricte correspondant au secteur comportant des exploitations Agricoles non viticoles, en dehors des territoires classés AOC ;

Accusé de réception en préfecture  
049-200067718-20250707-2025\_07\_087\_1-DE  
Date de télétransmission : 10/07/2025  
Date de réception préfecture : 10/07/2025

- **Le secteur Av** comprenant des exploitations viticoles et des terres AOC dans laquelle sont autorisés les nouvelles constructions agricoles et les dispositifs antigel nécessaires à l'activité viticole.

**Le règlement de la zone A répond aux orientations et objectifs ci-dessous du PADD :**

- Perpétuer les formes d'habitat traditionnelles
  - Valoriser le patrimoine viticole
- Accompagner le dynamisme de l'activité agricole
  - Tendre à protéger les vignes plantées en AOC
  - Permettre la création et le développement des sites d'exploitation
  - Encourager l'installation, le développement et la diversification de l'activité agricole

### 1.3.7.2 La zone A, les STECAL Ae, Aev, Agv, Aph et At

#### Extrait(s) du règlement graphique en couleur

#### Zone A, les STECAL Ae, Aev, Agv, Aph et At

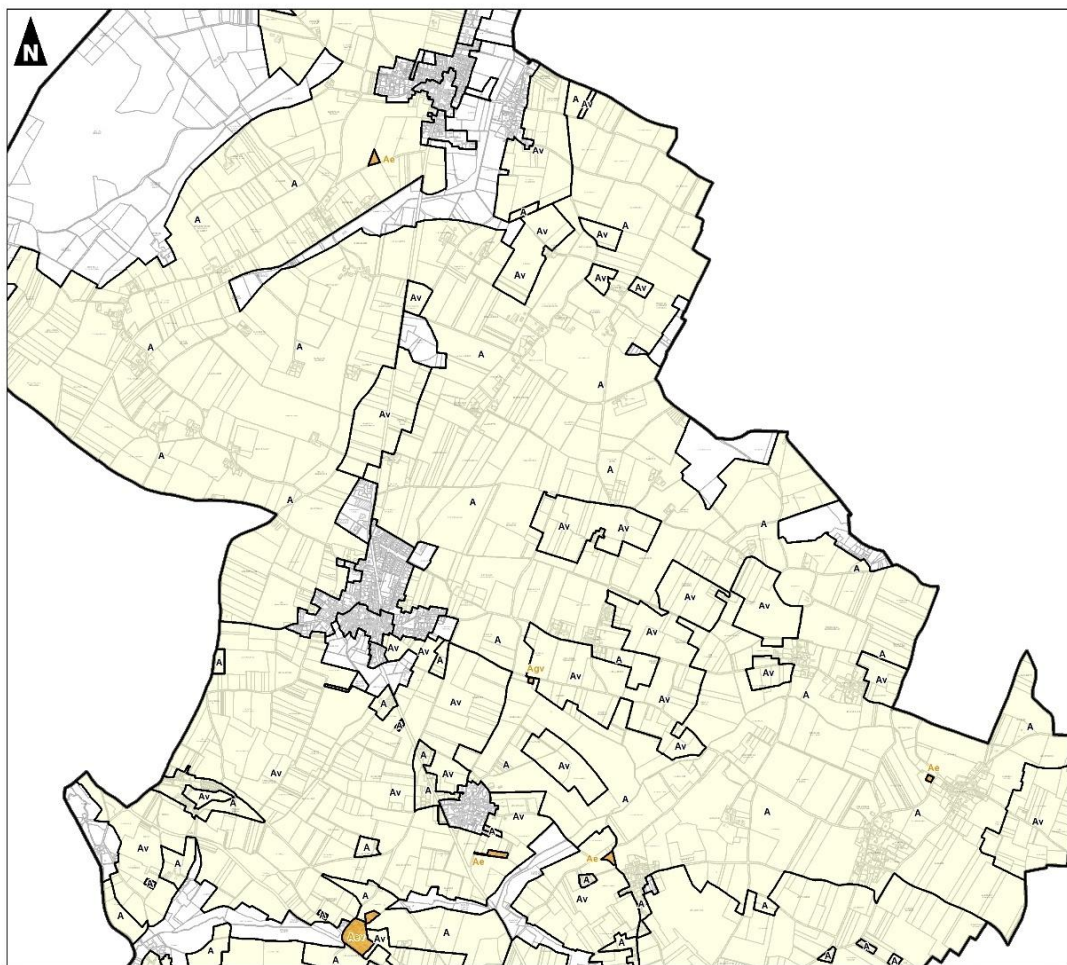
Chavagnes-Les -Eaux



Commune de Terranjou (49)  
Plan Local d'Urbanisme



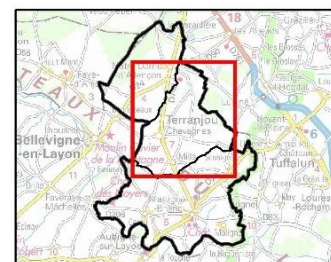
#### Délimitation de la zone A et sous secteurs et STECAL - Chavagnes -



Sources : auddicé - Cadastre - Scan 250<sup>m</sup> - © IGN 2021  
Copie et reproduction interdite

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - mai 2025

- Limite de zone
- Délimitation de la zone A et de ses sous secteurs
- STECAL en zone A



0 1 000 2 000  
Mètres

Accuse de reception en préfecture  
049-200067718-20250707-2025\_07\_087\_1-DE  
Date de télétransmission : 10/07/2025  
Date de réception préfecture : 10/07/2025



## Martigné-Briand



Commune de Terranjou (49)  
Plan Local d'Urbanisme



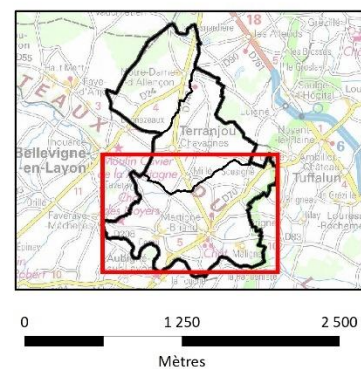
### Délimitation de la zone A et sous secteurs et STECAL - Martigné-Briand -



Sources : auddicé - Cadastre - Scan 250<sup>m</sup> - © IGN 2021  
Copie et reproduction interdite

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - mai 2025

- Limite de zone
- Délimitation de la zone A et de ses sous secteurs
- STECAL en zone A



Accusé de réception en préfecture  
049-200067718-20250707-2025\_07\_087\_1-DE  
Date de télétransmission : 10/07/2025  
Date de réception préfecture : 10/07/2025

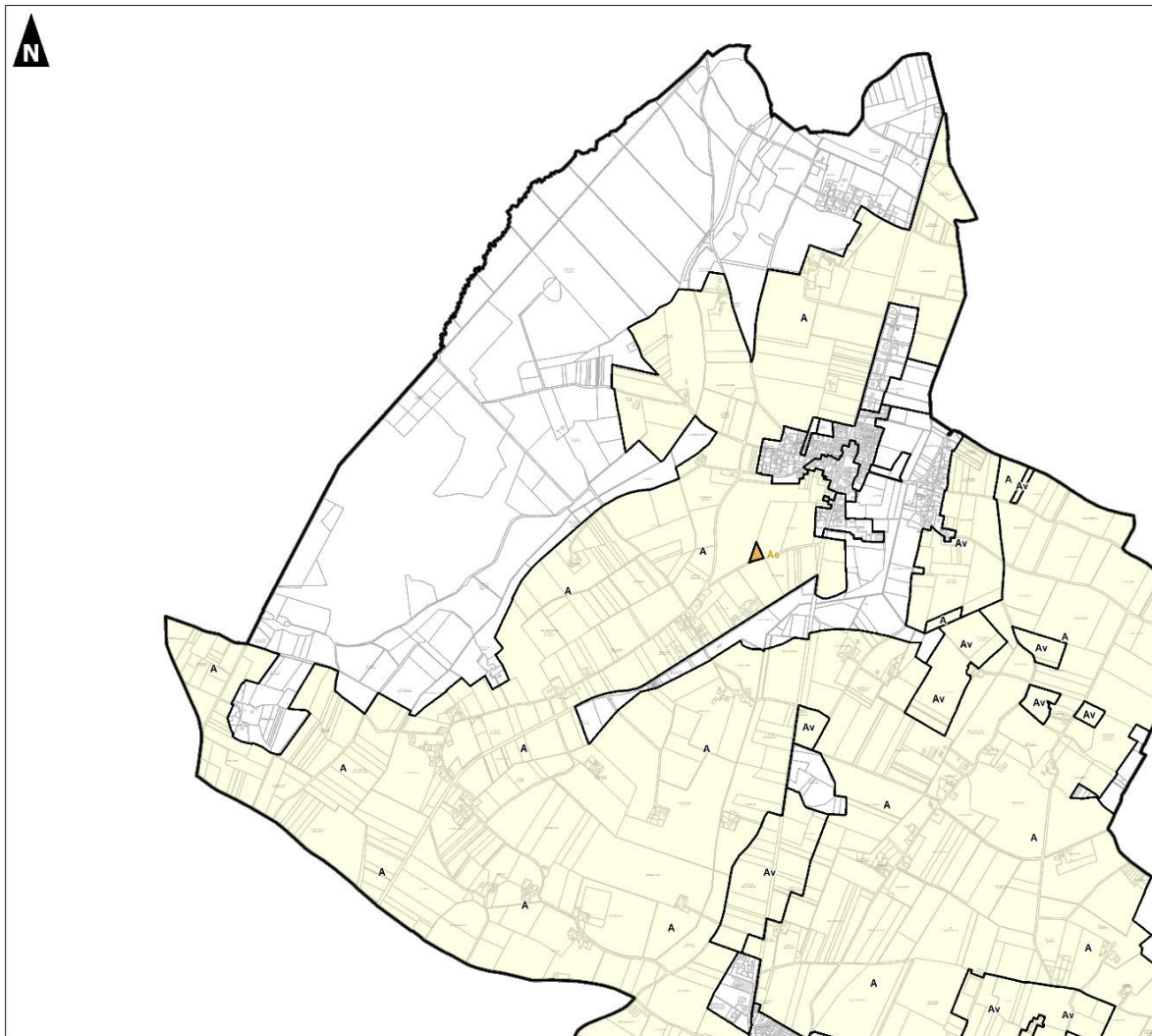
## Notre Dame d'Allençon



Commune de Terranjou (49)  
Plan Local d'Urbanisme



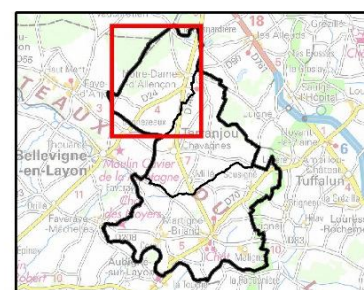
### Délimitation de la zone A et sous secteurs et STECAL - Notre Dame d'Allençon -



Sources : auddicé - Cadastre - Scan 250\* - © IGN 2021  
Copie et reproduction interdite

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - mai 2025

- Limite de zone
- Délimitation de la zone A et de ses sous secteurs
- STECAL en zone A



0 880 1 760  
Mètres

Accusé de réception en préfecture  
049-200067718-20250707-2025\_07\_087\_1-DE  
Date de télétransmission : 10/07/2025  
Date de réception préfecture : 10/07/2025

## Justifications du règlement graphique

**Les STECAL de la zone Agricole** correspondent à des secteurs dans lesquels les constructions sont autorisées de façon très encadrée dans le règlement écrit.

La zone Agricole du PLU de Terranjou comporte 5 STECAL :

**Le STECAL Aev** correspondant au secteur comportant l'Institut Médico Educatif Perray Jouannet qui est toujours en activité et pour lequel il n'est pas prévu de projet de reconversion du site au jour de l'élaboration du PLU. L'objectif est de permettre le maintien de l'activité existante par des possibilités d'annexes et d'extensions mesurées liées à la nécessité d'évolution de cette infrastructure vétuste. L'unité foncière et ses infrastructures sont situées au sein de la zone Agricole, entre les bourgs des communes déléguées de Chavagnes-Les-Eaux et Martigné-Briand. Il est impacté au sud-est par le secteur Agricole viticole (Av). Cependant, s'agissant d'un établissement existant, le secteur n'aura pas pour conséquence de créer une incompatibilité d'usage. Au sud-ouest, il est bordé par la zone Naturelle du ruisseau de la Vilaine et sa coulée verte. Néanmoins, le site n'est pas en contact direct avec cette zone puisque la RD125 les sépare.

**Le STECAL Ae**, correspond au site de la déchetterie Végétrie existante. L'objectif est de conforter ce service public important pour les habitants et de permettre de nouveaux équipements au sein de l'emprise mobilisée existante. Il comporte un maillage bocager existant identifié et protégé au plan de zonage. Il est situé au sud-ouest du bourg de Notre-Dame-D'Allençon, au milieu de la zone agricole cultivée. Le secteur étant délimité au droit de l'unité foncière et de l'emprise existante, il n'entraîne pas de nouveau conflit d'usage.

Ce STECAL porte également sur les aménagements liés à l'assainissement :

- la STEP rattachée du village densifiable de Millé ;
- la STEP rattachée du village des Loges ;
- la STEP rattachée du village de la Vilaine ;

**Le STECAL Agv**, correspond au nouveau site sur lequel sera réalisé l'aménagement d'un terrain désigné qui remplacera l'aire actuelle qui est insalubre. Elle est située au droit de la rue de Bel Air, sur la partie est du territoire de Terranjou, qui traverse le territoire d'est en ouest. Afin de faciliter l'accès aux occupants temporaire aux commerces et services de proximité, elle est positionnée à proximité du bourg de la commune déléguée de Chavagnes-Les-Eaux, au milieu de la zone Agricole stricte et du secteur viticole (Av).

**Le STECAL Aph**, secteur Agricole à vocation d'hébergement particulier dédié la sédentarisation des gens du voyage. Cette emprise a fait l'objet d'une procédure de mise en compatibilité dans l'ancien PLU de la commune de Martigné-Briand suivit du dépôt d'une demande d'autorisation d'urbanisme pour réaliser les infrastructures nécessaires à l'hébergement des gens du voyage dans le cadre de la mise en œuvre du Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage. L'objectif est de permettre de conforter les constructions, installations et aménagement du secteur. Il est situé à l'est du bourg de la commune déléguée de Martigné-Briand, au droit du secteur viticole (Av) et au droit de la RD83 qui travers la commune d'est en ouest.

**Le STECAL At**, secteur Agricole à vocation touristique occupé par le cabaret des Belles Poules et son espace de stationnement imperméabilisé. Cette activité économique à vocation à se développer sur les espaces déjà imperméabilisés. Le secteur a été défini au droit des espaces imperméabilisés du site pour ne pas porter

Accusé de réception en préfecture  
049-200067718-20250707-2025\_07\_087\_1-DE  
Date de télétransmission : 10/07/2025  
Date de réception préfecture : 10/07/2025



atteinte à la préservation des espaces agricoles, viticoles (Av) et Naturels qui l'entourent. Le projet est en cours d'élaboration et fera l'objet, au regard de son envergure, d'études notamment environnementales dans le cadre de l'élaboration de l'autorisation d'urbanisme.

**Le règlement de la zone A répond aux orientations et objectifs ci-dessous du PADD :**

- Restructurer, optimiser et développer l'offre en équipements, commerces et services
  - Recherche une complémentarité entre les trois polarités en matière d'équipements, de commerces et de services
  - Maintenir et développer les emplois locaux
- Développer et diversifier l'offre en logements pour répondre aux besoins de tous
  - Projeter une programmation de nouveaux logements de manière à atteindre environ 4 500 habitants en 2035
  - Créer une offre d'habitat adapté à la sédentarisation des gens du voyage suite à la fermeture de 'l'aire d'accueil des gens du voyage de Maligné

### 1.3.7.3 Justification du règlement écrit de l'ensemble de la zone A

Justification du règlement écrit dans la Zone A		
Sous-section	Paragraphe	Justification des règles du PLU
Destination, usages des sols et natures d'activités	Destinations et sous-destinations	<p><b>Sont autorisées en zone A à l'exception des secteurs Ae, Aph et At qui ne comportent pas d'exploitation agricole :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>les constructions et aménagements relevant de la destination agricole ;</li> <li>les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles sous conditions ;</li> </ul> <p>Les nouvelles constructions à usage d'habitation sont autorisées si elles sont nécessaires aux exploitations agricoles aux conditions cumulatives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>être liées à des bâtiments ou des installations d'exploitation agricole existants dans la zone ;</li> <li>être justifiées par la surveillance et la présence permanente au regard de la nature de l'activité et de sa taille ;</li> <li>qu'il soit édifié un seul logement de fonction par site d'exploitation agricole. Toutefois, un logement de fonction supplémentaire peut être autorisé en fonction de l'importance de l'activité (taille et volume du site d'activité) et du statut de l'exploitation (société, groupement, ...) ;</li> <li>qu'elles soient localisées soit : <ul style="list-style-type: none"> <li>A une distance maximale de 100 mètres d'un des bâtiments principaux de l'exploitation (sauf en cas de contrainte physique, topographique ou sanitaire, cette distance pourra être portée à 150 mètres maximum) ;</li> <li>En changement de destination ;</li> <li>En continuité ou au sein d'un groupe bâti existant proche, dans une bande de 20 mètres maximum de profondeur depuis l'alignement.</li> </ul> </li> </ul> <p>Par ailleurs, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole, sont également autorisée les constructions et changements de destination suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>les extensions et annexes des habitations existantes ;</li> <li>le changement de destination des bâtiments identifiés en ce sens au regard de critères et pour les destinations détaillées dans les fiches associées ;</li> </ul>

Accusé de réception en préfecture  
049-200067718-20250707-2025\_07\_087\_1-DE  
Date de télétransmission : 10/07/2025  
Date de réception préfecture : 10/07/2025

		<ul style="list-style-type: none"> <li>les nouvelles constructions et installations nécessaires à des « équipements d'intérêt collectif ou à des services publics » sous conditions.</li> </ul> <p><b>Le STECAL Ae</b>, permet les équipements d'intérêt collectif et services publics car cela correspond à l'affectation actuelle du site.</p> <p><b>Le STECAL Aev</b> permet les équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que l'hébergement parce que cela correspond à l'affectation actuelle du site.</p> <p><b>Le STECAL Agv</b> permet les équipements d'intérêt collectif et services publics parce que cela correspond à l'affectation en cours du site.</p> <p><b>Le STECAL Aph</b> permet l'hébergement, parce que cela correspond à l'affectation en cours du site.</p> <p><b>Le STECAL At</b> permet l'artisanat et le commerce de détail en lien avec l'activité touristique, la restauration, les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ainsi que les équipements d'intérêt collectif parce que cela correspond à l'activité existante du site ainsi qu'aux projets à venir.</p> <p><b>Dans l'ensemble de la zone A</b> sont également autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations du sol autorisées ou liés à un projet d'intérêt général ;</li> <li>la reconstruction après sinistre en application des dispositions de l'article L111-15 du code de l'urbanisme.</li> </ul>
	Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	<p><b>Dans l'ensemble de la zone</b>, certains usages générateurs de nuisances sont interdits même s'ils correspondent à des destinations autorisées dans le paragraphe précédent :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>les carrières et extractions de matériaux ;</li> <li>le stationnement isolé de caravanes / camping-cars temporaire, sauf sur une place de stationnement située sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;</li> <li>les dépôts de véhicules ;</li> <li>les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ;</li> <li>les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.</li> </ul> <p><b>En secteurs Agv et Aph</b> qui comporteront des constructions, aménagement et infrastructures liées à l'accueil des gens du voyage, le stationnement des caravanes est autorisé pour répondre aux besoins.</p>

Accusé de réception en préfecture  
049-200067718-20250707-2025\_07\_087\_1-DE  
Date de télétransmission : 10/07/2025  
Date de réception préfecture : 10/07/2025

	Mixité fonctionnelle et sociale	La zone n'ayant pas vocation à accueillir des projets d'envergure ni une densité élevée, il n'est pas prévu de disposition particulière en ce sens.
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Volumétrie et implantation des constructions	<p>Les règles édictées dans ce paragraphe ont pour but de favoriser une bonne intégration des constructions dans leur environnement.</p> <p><b><u>Emprise au sol des constructions :</u></b></p> <p>La zone n'a pas vocation à accueillir des constructions autres qu'agricole. Les constructions autorisées le sont à titre exceptionnel et dans le respect de la qualification, Agricole ou Naturelle, de l'environnement qui l'entoure. Aussi, l'emprise au sol des constructions est limitée au regard de la vocation de chaque secteur :</p> <p><b>En secteurs A et Av à l'exception des autres secteurs</b> qui bénéficient de dispositions spécifiques propres à la situation actuelle des sites et aux destinations autorisées, pour les annexes aux habitations :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Pour les constructions annexes et des piscines</b> est limitée à 40 m<sup>2</sup> ;</li> <li>• <b>Pour les extensions</b> (excepté les logements pour exploitants agricoles), l'emprise au sol créée ne doit pas excéder 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>.</li> <li>• <b>Pour les abris pour animaux non liés à l'activité agricole :</b> l'emprise au sol est 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.</li> </ul> <p><b>Dans le secteur Ae</b>, pour répondre aux besoins de l'équipement existant, l'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions sur l'unité foncière ne devra pas dépasser 30% de la superficie de l'unité foncière.</p> <p><b>Dans le secteur Aev</b>, pour répondre aux besoins de l'équipement existant, l'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions sur l'unité foncière ne devra pas dépasser 40 % de la superficie de l'unité foncière.</p> <p><b>Dans le secteur Agv</b>, pour répondre aux besoins de l'équipement à venir, l'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions sur</p>

		<p>l'unité foncière ne devra pas dépasser 40 % de la superficie de l'unité foncière.</p> <p><b>Dans le secteur Aph,</b> l'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions sur l'unité foncière ne devra pas dépasser 700 m<sup>2</sup> maximum à partir de la date d'approbation du PLU.</p> <p><b>Dans le secteur At,</b> pour répondre aux besoins de l'activité existante et permettre son développement, l'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions sur l'unité foncière ne devra pas dépasser 3 500 m<sup>2</sup>.</p> <p><b><u>Hauteurs :</u></b></p> <p><b>Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur Ah, pour les constructions à usage d'habitation et les abris pour animaux non liés à l'activité agricole,</b> la hauteur des constructions est limitée pour assurer leur intégration dans le paysage comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La hauteur maximale des nouvelles constructions à vocation d'habitation ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, avec une hauteur maximale de 8 mètres au faîtage ;</li> <li>• Dans le cas d'extension de construction à usage d'habitation, la hauteur maximale est de 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, avec une hauteur maximale de 8 mètres au faîtage, ou celle de la construction principale (pour le faîtage comme pour l'égout du toit) ;</li> <li>• La hauteur maximale des annexes aux habitations ne peut excéder 4 mètres au faîtage.</li> </ul> <p><b>Dans l'ensemble de la zone, pour les autres constructions à l'exclusion des constructions agricoles :</b> la hauteur des constructions est limitée pour assurer leur intégration dans le paysage à 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère.</p> <p><b><u>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :</u></b></p> <p><b>Dans l'ensemble de la zone,</b> le principe d'une implantation en cohérence avec l'alignement des constructions existante préside pour assurer une unité.</p> <p>Dans l'ensemble de la zone, en cohérence avec l'environnement ouvert et paysager existant, les constructions doivent s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• soit à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement,</li> <li>• soit en fonction de l'implantation dominante des constructions existantes du même côté de la voie. Dans ce cas, le bâtiment nouveau est autorisé à s'aligner selon cette implantation dominante ou en recul de celle-ci.</li> </ul>
--	--	--

		<p>En outre, pour éviter le mitage des espaces agricoles, les constructions à destination d'habitation doivent s'implanter dans une bande de 20 mètres par rapport à l'alignement.</p> <p><b><u>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :</u></b></p> <p>L'implantation des constructions doit tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines.</p> <p><b>Dans l'ensemble de la zone A, en dehors des secteurs At, Ae, Aev</b> bénéficiant de leurs propres dispositions liées à l'affectation des secteurs, les constructions (hors annexe à l'habitation) non liées à l'activité agricole doivent s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• sur la limite ou les limites séparatives ;</li> <li>• ou en retrait au moins égal à 3 mètres par rapport aux limites séparatives.</li> </ul> <p><b>Pour préserver la compatibilité entre les zones A strictes et N, dans les secteurs At, Ae, Aev, Agv et Aph :</b> les constructions doivent respecter un recul de 10 m minimum par rapport aux limites des zones agricoles A et Av ou naturelles N strictes du PLU.</p> <p>Il n'est pas fixé de règle pour les constructions agricoles.</p> <p>Des exceptions sont prévues pour prendre en compte des situations particulières le justifiant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes ;</li> <li>• Pour les annexes à l'habitation ;</li> <li>• Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ;</li> <li>• En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, dans ce cas, le retrait minimum autorisé est celui de la construction existante ;</li> <li>• Pour assurer la préservation d'un élément de patrimoine ou paysager identifié au plan de zonage en vertu de l'article L. 151-23 ou L.151-19 du code de l'urbanisme ;</li> <li>• Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).</li> </ul> <p><b><u>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :</u></b></p> <p>Pour préserver les terres Agricoles et Naturelles, <b>en zone A, les nouveaux bâtiments à usage d'habitation</b> doivent être implantés à une</p>
--	--	---

Accusé de réception en préfecture  
049-200067718-20250707-2025\_07\_087\_1-DE  
Date de télétransmission : 10/07/2025  
Date de réception préfecture : 10/07/2025



		<p>distance maximale de 100 mètres des bâtiments principaux de l'exploitation (sauf en cas de contrainte physique, topographique ou sanitaire, cette distance pourra être portée à 150 mètres maximum) sauf en cas de changement de destination ou en cas de localisation en continuité ou au sein d'un groupe bâti existant proche.</p> <p>Dans le même sens, <b>les bâtiments annexe</b> doivent être implantés à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal.</p>
	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<p>Les règles édictées dans ce paragraphe ont pour but de favoriser une bonne intégration des constructions dans leur environnement. Elles <b>s'inspirent des dispositions de la zone Urbaine</b> permettant de respecter les caractéristiques architecturales propres à la commune concernant <b>les façades, les menuiseries et les huisseries, les toitures et le cas particulier des panneaux photovoltaïques.</b></p> <p>Concernant <b>les clôtures</b>, les dispositions sont similaires à celles de la zone urbaine sauf pour certaines situations particulières liées aux spécificités des zones Agricoles et Naturelles :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Parc de chiens de chasses ;</li> <li>• Clôture présentant un intérêt patrimonial ;</li> <li>• Elevages équins ;</li> <li>• Expériences scientifiques ;</li> <li>• Domaines nationaux ;</li> <li>• Activités agricoles ;</li> <li>• Parcelle de régénération forestière ;</li> <li>• Jardins ouverts au public ;</li> <li>• Clôture nécessaire à la défense nationale (terrain militaire par exemple) ;</li> <li>• Clôture située à moins de 150m des habitations et des sièges d'exploitation agricoles.</li> </ul> <p><b><u>Obligations imposées en matière de performances énergétiques et, environnementales</u></b></p> <p>Les systèmes de productions d'énergies renouvelables et les orientations bioclimatiques sont recommandés.</p>
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	<p>Les aménagements paysagers sont recommandés pour accompagner l'intégration des constructions dans l'environnement.</p> <p>Les arbres et végétaux présents sur le site doivent être préservés.</p> <p>Les ripisylves et abords des fossés, ruisseaux, fleuves, etc..... doivent être protégés.</p>

Accusé de réception en préfecture  
049-200067718-20250707-2025\_07\_087\_1-DE  
Date de télétransmission : 10/07/2025  
Date de réception préfecture : 10/07/2025

	Stationnement	L'article renvoi aux dispositions générales, précises en la matière.
Equipements et réseaux		L'article renvoi aux dispositions générales, précises en la matière.

### 1.3.8 La zone Naturelle

**L'article R151-24 du code de l'urbanisme** dispose que « *Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

**L'article R151-25 du code de l'urbanisme** dispose que « *Peuvent être autorisées en zone N :*

- 1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de [l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime](#) ;
- 2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles [L. 151-11](#), [L. 151-12](#) et [L. 151-13](#), dans les conditions fixées par ceux-ci. »

La zone naturelle et forestière, correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles.

Elle comprend 1 secteur :

- **Le secteur** à vocation naturelle pour le développement de parcs photovoltaïques : **Npv**;

Au sein de la **zone N** ont été délimités à, titre exceptionnel, des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), comme le permet l'article L151-13 du code de l'urbanisme afin de pouvoir y autoriser des constructions nouvelles :

Accusé de réception en préfecture  
049-200067718-20250707-2025\_07\_087\_1-DE  
Date de télétransmission : 10/07/2025  
Date de réception préfecture : 10/07/2025

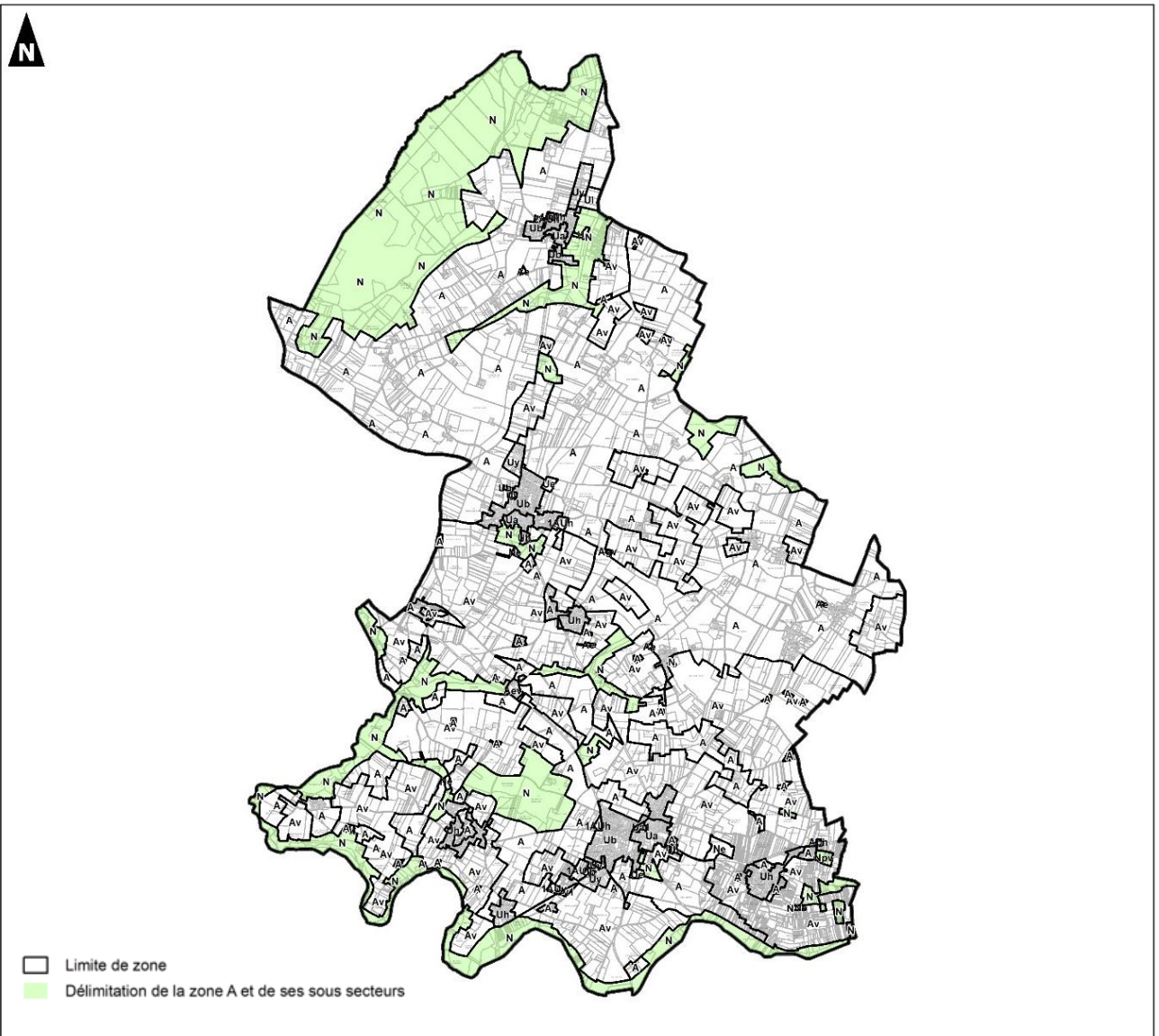
- **Le secteur** à vocation d'équipement comportant un stade et les infrastructures sportives d'intérêt général associées : **Ne** ;

Accusé de réception en préfecture  
049-200067718-20250707-2025\_07\_087\_1-DE  
Date de télétransmission : 10/07/2025  
Date de réception préfecture : 10/07/2025

### 1.3.8.1 La zone N

#### Extrait(s) du règlement graphique en couleur

##### Zone N



#### Justifications du règlement graphique

**La zone Naturelle** correspond aux espaces qui ne sont pas dédiés à l'activité agricole et sont concernées par des zones humides identifiées dans le cadre de l'atlas du Maine et Loire. En outre, elle correspond à l'Atlas des Zones Inondables du Layon.

Ces secteurs ont vocation à être protégés en raison :

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

Accusé de réception en préfecture  
049-200067718-20250707-2025\_07\_087\_1-DE  
Date de télétransmission : 10/07/2025  
Date de réception préfecture : 10/07/2025

- soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles.

Elle comprend un secteur pour le développement des panneaux photovoltaïques, Npv. Il est situé au niveau de l'actuelle aire d'accueil des gens du voyage qui n'est plus aux normes et qui a vocation à être déplacée sur le STECAL Agv.

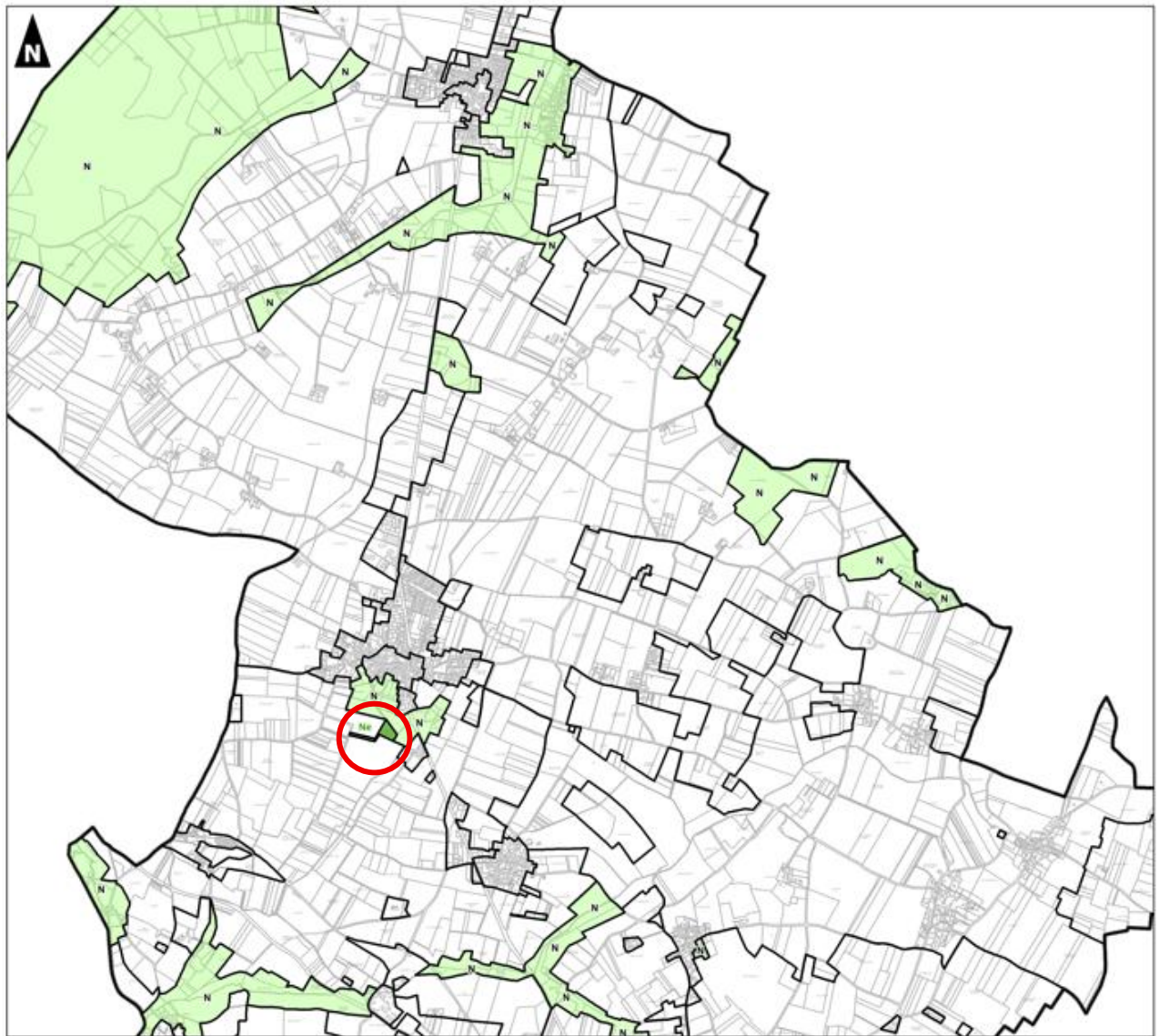
**Le règlement de la zone N répond aux orientations ci-dessous du PADD :**

- S'appuyer sur le patrimoine et les ressources naturelles pour un urbanisme résilient
  - Préserver les zones humides, des espaces multifonctionnels
  - Préserver les cours d'eau et leurs abords,
  - Limiter les risques naturels
  - Préserver les boisements et le maillage bocager, réservoirs de biodiversité et marqueurs paysagers
  - Limiter l'artificialisation des sols en dehors de la tache urbaine
  - Faciliter le développement des énergies renouvelables et les économies d'énergies

### 1.3.8.2 Les STECAL de la zone N

#### Extrait(s) du règlement graphique en couleur

Le STECAL Ne



#### Justifications du règlement graphique

**La zone Naturelle comprend le STECAL Ne** à vocation d'équipement public. Il est défini au droit de l'unité foncière des équipements existants et a pour objectif de leur permettre d'être confortés. Il correspond

- aux infrastructures sportives de la commune déléguée de Martigné-Briand ;
- à la STEP du village densifiable de Cornu ;
- à la STEP au Sud du bourg de la commune déléguée de Chavagne-les-Eaux ;
- à la STEP du village densifiable de Maligné.

**Le règlement de la zone N répond aux orientations ci-dessous du PADD :**

Accusé de réception en préfecture  
049-200067718-20250707-2025\_07\_087\_1-DE  
Date de télétransmission : 10/07/2025  
Date de réception préfecture : 10/07/2025



- Restructurer, optimiser et développer l'offre en équipements, commerces et services
  - Rechercher une complémentarité entre les trois polarités en matière d'équipements, de commerces et de services
- S'appuyer sur le patrimoine et les ressources naturelles pour un urbanisme résilient
  - Veiller au bon fonctionnement des réseaux

### 1.3.8.3 Justification du règlement écrit de l'ensemble de la zone N

Justification du règlement écrit dans la Zone N		
Sous-section	Paragraphe	Justification des règles du PLU
Destination, usages des sols et natures d'activités	Destinations et sous-destinations	<p><b>La zone Naturelle ne comporte pas d'exploitation agricole.</b> En outre, elle a vocation à être protégée pour l'intérêt qu'elle représente. En conséquence <b>la destination agricole est autorisée dans la zone</b> à condition qu'il s'agisse de la poursuite d'une activité agricole existante sur la parcelle.</p> <p>Sont également autorisées, les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, aux conditions cumulatives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• que ces activités constituent le prolongement de l'acte de production ;</li> <li>• qu'elles soient compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées ;</li> <li>• qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</li> </ul> <p>Les nouvelles constructions à usage d'habitation sont autorisées si elles sont nécessaires aux exploitations agricoles aux conditions cumulatives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• être liées à des bâtiments ou des installations d'exploitation agricole existants dans la zone ;</li> <li>• être justifiées par la surveillance et la présence permanente au regard de la nature de l'activité et de sa taille ;</li> <li>• qu'il soit édifié un seul logement de fonction par site d'exploitation agricole. Toutefois, un logement de fonction supplémentaire peut être autorisé en fonction de l'importance de l'activité (taille et volume du site d'activité) et du statut de l'exploitation (société, groupement, ...) ;</li> <li>• qu'elles soient localisées soit :           <ul style="list-style-type: none"> <li>○ A une distance maximale de 100 mètres d'un des bâtiments principaux de l'exploitation (sauf en cas de contrainte</li> </ul> </li> </ul>

Accusé de réception en préfecture  
049-200067718-20250707-2025\_07\_087\_1-DE  
Date de télétransmission : 10/07/2025  
Date de réception préfecture : 10/07/2025

		<p>physique, topographique ou sanitaire, cette distance pourra être portée à 150 mètres maximum) ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ En changement de destination ;</li> <li>○ En continuité ou au sein d'un groupe bâti existant proche, dans une bande de 20 mètres maximum de profondeur depuis l'alignement.</li> </ul> <p>Par ailleurs, sous réserve de ne pas porter atteinte à la préservation des espaces naturels, sont également autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les extensions et annexes des habitations existantes ;</li> <li>• le changement de destination des bâtiments identifiés en ce sens au regard de critères et pour les destinations détaillées dans les fiches associées ;</li> <li>• les nouvelles constructions et installations nécessaires à des « équipements d'intérêt collectif ou à des services publics » sous conditions.</li> </ul> <p>Prenant en compte les <b>besoins liés aux STECAL</b> prévus justement pour permettre la pérennité des activités existantes, il est autorisé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Dans le STECAL Ne</b> : les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, les équipements sportifs</li> </ul>
	Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	<p>Dans l'ensemble de la zone N et en secteur Ne, <b>sont interdits</b>, les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les carrières et extractions de matériaux ;</li> <li>• mobil-homes, résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;</li> <li>• les dépôts de véhicules ;</li> <li>• les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ;</li> <li>• les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.</li> </ul>
	Mixité fonctionnelle et sociale	<p>La zone n'ayant pas vocation à accueillir de l'habitat, il n'est pas imposé de prescription particulière.</p>
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Volumétrie et implantation des constructions	<p>Les règles édictées dans ce paragraphe ont pour but de favoriser une bonne intégration des constructions dans leur environnement.</p> <p><b><u>Emprise au sol des constructions :</u></b></p> <p>La possibilité de construire est une exception dans cette zone, en conséquence les emprises au sol sont limitées strictement pour assurer la préservation du caractère Naturel de la zone.</p> <p>Dans l'ensemble de la zone, concernant les habitations existantes ou créées dans les bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination (cf paragraphe suivant sur les différentes trames du</p>

Accusé de réception en préfecture  
049-20067718-20250707-2025\_07\_087\_1-DE  
Date de télétransmission : 10/07/2025  
Date de réception préfecture : 10/07/2025

		<p>règlement graphique autres que le zonage), la possibilité de faire évoluer le bâtiment de façon limitée est offerte dans les dispositions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>Pour les annexes</b> des habitations (excepté les logements pour exploitants agricoles et les piscines), l'emprise au sol cumulée de(s) nouvelle(s) annexe(s) ne doit pas dépasser 40 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU, et par unité foncière.</li> <li>○ <b>Pour les extensions</b> des habitations, (excepté les logements pour exploitants agricoles et les piscines), l'emprise au sol cumulée créée ne doit pas excéder 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>.</li> <li>○ <b>Pour les piscines</b>, l'emprise au sol ne doit pas dépasser 40 m<sup>2</sup>.</li> </ul> <p>Par ailleurs, pour les autres destinations et afin de prendre en compte les besoins de développement des activités dans le STECAL identifié, sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>Dans le STECAL Ne</b> : L'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de la surface de l'unité foncière à partir de la date d'approbation du PLU.</li> </ul> <p><b>Hauteurs :</b></p> <p>La hauteur des constructions est plus limitée qu'en zone Urbaine pour limiter l'impact des constructions dans l'environnement existant à vocation naturelle.</p> <p><b>Les constructions à usage d'habitation :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ La hauteur maximale des nouvelles constructions à vocation d'habitation ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, avec une hauteur maximale de 8 mètres au faîtage ;</li> <li>○ Dans le cas d'extension de construction à usage d'habitation, la hauteur maximale est de 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, avec une hauteur maximale de 8 mètres au faîtage, ou celle de la construction principale (pour le faîtage comme pour l'égout du toit) ;</li> <li>○ La hauteur maximale des annexes à vocation d'habitation ne peut excéder 4 mètres au faîtage.</li> </ul> <p><b>Les autres constructions</b>, la hauteur maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère.</p> <p><b>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :</b></p> <p>Le long des voies et emprises publiques existantes ou projetées les constructions doivent s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Soit à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement,</li> <li>○ Soit en fonction de l'implantation dominante des constructions existantes du même côté de la voie. Dans ce cas, la nouvelle</li> </ul>
--	--	--

		<p>construction est autorisée à s'aligner selon cette implantation dominante ou en recul de celle-ci.</p> <p>Les exceptions suivantes sont prévues en cohérence avec la réglementation nationale et pour prendre en compte des besoins techniques ou ne pas entraver les projets d'évolution des bâtiments existants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes ;</li> <li>• Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ;</li> <li>• Les extensions des constructions existantes ;</li> <li>• En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, dans ce cas, le retrait minimum autorisé est celui de la construction existante à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière ;</li> <li>• Pour assurer la préservation d'un élément de patrimoine ou paysager identifié au plan de zonage en vertu de l'article L. 151-23 ou L.151-19 du code de l'urbanisme ;</li> <li>• Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie) ;</li> <li>• Parce que la configuration particulière de l'unité foncière (configuration irrégulière ou atypique, topographie accidentée, altimétrie...) le nécessite pour permettre une bonne insertion du projet dans l'environnement existant ;</li> <li>• Pour les constructions réalisées dans le cadre de l'accueil et de la sédentarisation des gens du voyage ;</li> <li>• Lorsque l'unité foncière est située à l'angle de plusieurs voies.</li> </ul> <p><b><u>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :</u></b></p> <p><b>En harmonie avec les dispositions des autres zones</b> n'ayant pas vocation à accueillir une densité de constructions importante, les nouvelles constructions (hors annexe à l'habitation) doivent être implantées en respectant soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Une implantation sur la limite ou les limites séparatives ;</li> <li>○ Un retrait au moins égal à 3 mètres par rapport aux limites séparatives.</li> </ul> <p><b>Pour des raisons de salubrité publique</b>, les installations classées soumises à autorisation doivent être implantées à au moins 100 m des limites parcellaires</p> <p><b>Pour préserver la compatibilité entre les zones A strictes et N</b>, les extensions des constructions existantes constructions doivent respecter un recul de 10m minimum par rapport aux limites des zones agricoles A ou naturelles N strictes du PLU.</p>
--	--	--

		<p><b>Des exceptions pour conditions particulières</b> afin de prendre en compte certains enjeux sont prévues.</p> <p><b><u>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :</u></b></p> <p>Afin de préserver les caractéristiques naturelles de la zone une dispersion des constructions et s'agissant d'une autorisation conditionnée, la distance entre le bâtiment principal d'habitation et l'annexe ne doit pas dépasser 20 mètres calculés à partir de l'emprise au sol (de façade à façade), excepté dans le cas d'une extension d'une annexe existante.</p>
	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<p>Les règles édictées dans ce paragraphe ont pour but de favoriser une bonne intégration des constructions dans leur environnement. Elles <b>s'inspirent des dispositions de la zone Urbaine</b> permettant de respecter les caractéristiques architecturales propres à la commune concernant <b>les façades, les menuiseries et les huisseries, les toitures et le cas particulier des panneaux photovoltaïques.</b></p> <p>Concernant <b>les clôtures</b>, le règlement prévoit des dispositions similaires à celles de la zone urbaine sauf pour certaines situations particulières liées aux spécificités des zones Agricoles et Naturelles :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Parc de chiens de chasses ;</li> <li>• Clôture présentant un intérêt patrimonial ;</li> <li>• Elevages équins ;</li> <li>• Expériences scientifiques ;</li> <li>• Domaines nationaux ;</li> <li>• Activités agricoles ;</li> <li>• Parcelle de régénération forestière ;</li> <li>• Jardins ouverts au public ;</li> <li>• Clôture nécessaire à la défense nationale (terrain militaire par exemple) ;</li> <li>• Clôture située à moins de 150m des habitations et des sièges d'exploitation agricoles.</li> </ul> <p><b><u>Obligations imposées en matière de performances énergétiques et, environnementales</u></b></p> <p>Les systèmes de productions d'énergies renouvelables et les orientations bioclimatiques sont recommandés.</p>
	Traitement environnemental et paysager des	<p>Les aménagements paysagers sont recommandés pour accompagner l'intégration des constructions dans l'environnement.</p> <p>Les arbres et végétaux présents sur le site doivent être préservés.</p>

Accusé de réception en préfecture  
049-200067718-20250707-2025\_07\_087\_1-DE  
Date de télétransmission : 10/07/2025  
Date de réception préfecture : 10/07/2025

	espaces non bâtis et abords des constructions	Les ripisylves et abords des fossés, ruisseaux, fleuves, etc..... doivent être protégés.
	Stationnement	L'article renvoi aux dispositions générales, précises en la matière.
Equipements et réseaux		L'article renvoi aux dispositions générales, précises en la matière.



### 1.3.9 Justification des dispositions réglementaires soumises à l'avis de la CDPENAF et de la CDNPS

Le tableau ci-dessous reprend les éléments réglementaires obligatoires dans le cadre des changements de destination (art. L151-11 du CU), des extensions des habitations existantes (art. L151-12 du CU) et des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (art. L151-13 du CU).

Changements de destination des constructions	Zones concernées	<p><b>33 bâtiments identifiés</b> comme pouvant changer de destination dont 5 en zone Naturelle et 28 en zone Agricole.</p> <p>Les sous destinations autorisées sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Logement</li> <li>• Artisanat et commerce de détail</li> <li>• Restauration</li> <li>• Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</li> <li>• Autres hébergements touristiques</li> <li>• Entrepôt</li> <li>• Bureau</li> </ul>
	Critères d'identification	<p>En cohérence avec les dispositions du code de l'urbanisme et les orientations de la chambre d'agriculture :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un patrimoine bâti de qualité</li> <li>- Un éloignement avec un site d'exploitation agricole (faible impact sur l'activité agricole)</li> <li>- Un accès sécurisé (pas de sortie dangereuse)</li> <li>- Des réseaux (eau et électricité) présents à proximité et voirie de qualité</li> <li>- Un bâtiment desservi par une défense incendie suffisante</li> </ul> <p>Concernant l'éloignement avec l'activité agricole, certains bâtiments identifiés ont été identifiés pour réaliser du logement saisonnier compte tenu des besoins ponctuels de l'activité agricole.</p> <p>En effet, pendant certaines périodes de l'année, il y a des accroissements forts d'activités rendant l'emploi de saisonniers nécessaire. Cependant, les saisonniers rencontrent des difficultés pour trouver un logement, en période estivale notamment. Cela freine les possibilités d'emploi et de développement de l'activité agricole. Pour remédier à cela, la création de logements saisonniers au sein même des exploitations est nécessaire. Les bâtiments présents sur les sites des exploitations concernées par l'emploi saisonnier qui ne répondent plus aux besoins de l'activité agricole ont donc été identifiés en ce sens.</p> <p>Cette identification particulière est indiquée sur les fiches des bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination.</p>
Extensions et annexes des	Zones concernées	Ensemble de la zone A et N

habitations en zone A et N	Zone d'implantation	<p><b>Nouvelles habitations nécessaires aux exploitations agricoles :</b> 20 mètres par rapport à l'alignement des voies</p> <p><b>Autres constructions et installations :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Par rapport aux voies et emprises publiques : 5 mètres de l'alignement des voies ou à l'alignement des bâtiments existants</li> <li>- Par rapport aux limites séparatives : en limite ou à 3 mètres</li> </ul> <p><b>Annexes :</b> limitées dans un rayon de 20 m autour de l'habitation</p> <p>Nouveaux bâtiments d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole à une distance maximale de 100 mètres d'un des bâtiments principaux de l'exploitation (sauf en cas de contrainte physique, topographique ou sanitaire, cette distance pourra être portée à 150 mètres maximum) sauf en cas de changement de destination ou en cas de localisation en continuité ou au sein d'un groupe bâti existant proche.</p>
	Hauteur	<p><b>Constructions d'habitat :</b> Limitée à 6 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, 8 mètres au faîtage</p> <p><b>Exception</b> pour les extensions des bâtiments existants.</p> <p><b>Annexes :</b> limitées à 4 mètres au faîtage</p>
	Emprises	<p><b>Pour les annexes des habitations</b> (excepté les logements pour exploitants agricoles et les piscines), l'emprise au sol cumulée de(s) nouvelle(s) annexe(s) ne doit pas dépasser 40 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU, et par unité foncière.</p> <p><b>Pour les extensions des habitations</b> (excepté les logements pour exploitants agricoles et les piscines), l'emprise au sol cumulée créée ne doit pas excéder 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>.</p> <p><b>Pour les piscines</b>, l'emprise au sol ne doit pas dépasser 40 m<sup>2</sup>.</p> <p><b>Pour les abris pour animaux non liés à l'activité agricole :</b> l'emprise au sol est 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.</p>
	Densité	Définie par application des règles de volumétrie et d'implantation du PLU.
STECAL	<p><b>Secteurs concernés et destinations visées</b></p> <p>hors activités agricoles et forestières, et hors infrastructures publiques, ou nécessaires au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général</p>	<p><b>Le STECAL Aev</b> correspondant au secteur comportant l'Institut Médico Educatif Perray Jouannet qui est toujours en activité et pour lequel il n'est pas prévu de projet de reconversion du site au jour de l'élaboration du PLU. L'objectif est de permettre le maintien de l'activité existante par des possibilités d'annexes et d'extensions mesurées liées à la nécessité d'évolution de cette infrastructure vétuste. L'unité foncière et ses infrastructures sont situées au sein de la zone Agricole, entre les bourgs des communes déléguées de Chavagnes-Les-Eaux et Martigné-Briand. Il est impacté au sud-est par le secteur Agricole viticole (Av). Cependant, s'agissant d'un établissement existant, le secteur n'aura pas pour conséquence de créer une incompatibilité d'usage. Au sud-ouest, il est bordé par la zone Naturelle du ruisseau de la Vilaine et sa coulée verte. Néanmoins,</p>

Accusé de réception en préfecture  
049-200067718-20250707-2025\_07\_087\_1-DE  
Date de télétransmission : 10/07/2025  
Date de réception préfecture : 10/07/2025

		<p>le site n'est pas en contact direct avec cette zone puisque la RD125 les sépare.</p> <p><b>Le STECAL Ae</b>, correspond au site de la déchetterie Végétrie existante. L'objectif est de conforter ce service public important pour les habitants et de permettre de nouveaux équipements au sein de l'emprise mobilisée existante. Il comporte un maillage bocager existant identifié et protégé au plan de zonage.</p> <p>Il est situé au sud-ouest du bourg de Notre-Dame-D'Allençon, au milieu de la zone agricole cultivée. Le secteur étant délimité au droit de l'unité foncière et de l'emprise existante, il n'entraîne pas de nouveau conflit d'usage.</p> <p>Il correspond également :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à la STEP rattachée du village densifiable de Millé ;</li> <li>- à la STEP rattachée du village des Loges ;</li> <li>- à la STEP rattachée du village de la Vilaine ;</li> </ul> <p><b>Le STECAL Agv</b>, correspond au nouveau site sur lequel sera l'aménagement d'un terrain désigné qui remplacera l'aire actuelle qui est insalubre. Elle est située au droit de la rue de Bel Air, sur la partie est du territoire de Terranjou, qui traverse le territoire d'est en ouest. Afin de faciliter l'accès aux occupants temporaire aux commerces et services de proximité, elle est positionnée à proximité du bourg de la commune déléguée de Chavagnes-Les-Eaux, au milieu de la zone Agricole stricte et du secteur viticole (Av).</p> <p><b>Le STECAL Aph</b>, secteur Agricole à vocation d'hébergement particulier dédié à la sédentarisation des gens du voyage. Cette emprise a fait l'objet d'une procédure de mise en compatibilité dans l'ancien PLU de la commune de Martigné-Briand suivit du dépôt d'une demande d'autorisation d'urbanisme pour réaliser les infrastructures nécessaires à l'hébergement des gens du voyage dans le cadre de la mise en œuvre du Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage. L'objectif est de permettre de conforter les constructions, installations et aménagement du secteur. Il est situé à l'est du bourg de la commune déléguée de Martigné-Briand, au droit du secteur viticole (Av) et au droit de la RD83 qui traverse la commune d'est en ouest.</p> <p><b>Le STECAL At</b>, secteur Agricole à vocation touristique occupé par le cabaret des Belles Poules et son espace de stationnement imperméabilisé. Cette activité économique à vocation à se développer sur les espaces déjà imperméabilisés. Le secteur a été défini au droit des espaces imperméabilisés du site pour ne pas porter atteinte à la préservation des espaces agricoles, viticoles (Av) et Naturels qui l'entourent. Le projet est en cours d'élaboration et fera l'objet, au regard de son envergure, d'études notamment environnementales dans le cadre de l'élaboration de l'autorisation d'urbanisme.</p> <p><b>La zone Naturelle comprend le STECAL Ne</b> à vocation d'équipement public. Il est défini au droit de l'unité foncière des équipements existants et a pour objectif de leur permettre d'être confortés. Il correspond</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• aux infrastructures sportives de la commune déléguée de Martigné-Briand ;</li> <li>• à la STEP du village densifiable Cornu ;</li> <li>• à la STEP au Sud du bourg de la commune déléguée de Chavagne ;</li> <li>• à la STEP du village densifiable de Maligné.</li> </ul>
--	--	--

Accusé de réception en préfecture  
049-200067718-20250707-2025\_07\_087\_1-DE  
Date de télétransmission : 10/07/2025  
Date de réception préfecture : 10/07/2025

	<b>Hauteur</b>	<b>Constructions et extensions autorisées dans les STECAL</b> , pour les autres constructions que celles à vocation d'habitat : la hauteur maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère.
	<b>Implantation</b>	<p><b><u>Par rapport aux voies et emprises publiques :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Soit à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement,</li> <li>• Soit en fonction de l'implantation dominante des constructions existantes du même côté de la voie. Dans ce cas, la nouvelle construction est autorisée à s'aligner selon cette implantation dominante ou en recul de celle-ci.</li> </ul> <p><b>Les nouvelles constructions à destination d'habitation nécessaires aux exploitations agricoles</b> (logement de fonction) sont localisées dans une bande de 20 mètres par rapport à l'alignement sauf en cas de changement de destination ou en cas de localisation à proximité du site d'exploitation.</p> <p>Dérogations :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes ;</li> <li>• Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ;</li> <li>• Les extensions des constructions existantes ;</li> <li>• En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, dans ce cas, le retrait minimum autorisé est celui de la construction existante à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière ;</li> <li>• Pour assurer la préservation d'un élément de patrimoine ou paysager identifié au plan de zonage en vertu de l'article L. 151-23 ou L.151-19 du code de l'urbanisme ;</li> <li>• Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie) ;</li> <li>• Parce que la configuration particulière de l'unité foncière (configuration irrégulière ou atypique, topographie accidentée, altimétrie...) le nécessite pour permettre une bonne insertion du projet dans l'environnement existant ;</li> <li>• Pour les constructions réalisées dans le cadre de l'accueil et de la sédentarisation des gens du voyage ;</li> <li>• Lorsque l'unité foncière est située à l'angle de plusieurs voies.</li> </ul> <p><b><u>Par rapport aux limites séparatives :</u></b></p> <p><b>Dans l'ensemble de la zone A</b> : les nouvelles constructions (hors annexe à l'habitation) ou extensions de constructions existantes doivent être implantées en respectant soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une implantation sur la limite ou les limites séparatives ;</li> <li>• Un retrait au moins égal à 3 mètres par rapport aux limites séparatives.</li> </ul> <p>Les constructions agricoles ne sont pas soumises aux dispositions susmentionnées.</p> <p>Les installations classées soumises à autorisation doivent être implantées à au moins 100 m des limites parcellaires.</p>

		<p><b>En secteurs At, Ae, Aev, Agv et Aph :</b></p> <p>Les constructions doivent respecter un recul de 10 m minimum par rapport aux limites des zones agricoles A et Av ou naturelles N strictes du PLU.</p> <p>Il n'est pas fixé de règle pour les constructions agricoles.</p> <p>Dérogations : des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes ;</li> <li>• Pour les annexes à l'habitation ;</li> <li>• Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ;</li> <li>• En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, dans ce cas, le retrait minimum autorisé est celui de la construction existante ;</li> <li>• Pour assurer la préservation d'un élément de patrimoine ou paysager identifié au plan de zonage en vertu de l'article L. 151-23 ou L.151-19 du code de l'urbanisme ;</li> <li>• Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).</li> </ul>
	Densité	<p>La densité est définie par application des règles de volumétrie et d'implantation du PLU.</p> <p><b><u>Emprise au sol des constructions :</u></b></p> <p><b>Dans le secteur Ae,</b> l'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions sur l'unité foncière ne devra pas dépasser 30% de la superficie de l'unité foncière à partir de la date d'approbation du PLU.</p> <p><b>Dans le secteur Aev,</b> l'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions sur l'unité foncière ne devra pas dépasser 40 % de la superficie de l'unité foncière à partir de la date d'approbation du PLU.</p> <p><b>Dans le secteur Agv,</b> l'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions sur l'unité foncière ne devra pas dépasser 40 % de la superficie de l'unité foncière à partir de la date d'approbation du PLU.</p> <p><b>Dans le secteur Aph</b> l'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions sur l'unité foncière ne devra pas dépasser 700 m<sup>2</sup> maximum à partir de la date d'approbation du PLU.</p> <p><b>Dans le secteur At</b> l'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions sur l'unité foncière ne devra pas dépasser 3 500 m<sup>2</sup> à partir de la date d'approbation du PLU.</p> <p><b>Dans le secteur Ne</b> l'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de la surface de l'unité foncière à partir de la date d'approbation du PLU.</p>
	Raccordement aux réseaux publics, hygiène et sécurité	<p><b><u>Accès</u></b></p> <p>Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage</p>

Accusé de réception en préfecture  
049-200067718-20250707-2025\_07\_087\_1-DE  
Date de télétransmission : 10/07/2025  
Date de réception préfecture : 10/07/2025

		<p>aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil relatif au droit de passage, dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions et aménagements envisagés.</p> <p>Dans la mesure du possible, les accès doivent être regroupés et être effectués sur l'axe apportant le plus de sécurité (trafic, visibilité...). Ils doivent être étudiés de manière à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité publique.</p> <p>L'aménagement des accès doit respecter l'écoulement des eaux pluviales le long de la voirie, notamment s'il existe un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.</p> <p><b><u>Voirie</u></b></p> <p>Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.</p> <p>Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de défense contre l'incendie et de la collecte des ordures ménagères et présenter une largeur minimum de 4 mètres.</p> <p>Les voies nouvelles en impasse doivent comporter dans leur partie terminale une aire de retournement pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il est aménagé une voie de bouclage réservée aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).</p> <p>Conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, l'ensemble des aménagements et voiries doivent prendre en compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les déplacements doux (piéton et/ou cycliste) ;</li> <li>• L'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite.</li> </ul> <p>La réalisation de nouvelles voies doit prévoir l'installation d'infrastructures de communications électroniques suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre, etc.) pour permettre le développement des réseaux numériques.</p> <p><b><u>Desserte par les réseaux</u></b></p> <p>Les branchements et réseaux divers doivent être enterrés et/ou dissimulés en façade des constructions. Dans le cas de lotissement ou d'opérations d'aménagement d'ensemble, l'enterrement des réseaux est imposé.</p> <p>■ Eau potable</p> <p>Toute construction ou installation nouvelle doit, pour les besoins en eau destinés à la consommation humaine, être raccordée à un réseau public de distribution de caractéristiques suffisantes.</p> <p>Pour des usages domestiques et non potables, l'utilisation d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc.) n'est autorisée que dans le respect de la réglementation en vigueur. Dans ce cas, les réseaux doivent être séparés physiquement (déconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés.</p> <p>Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles, ou artisanales) doivent être identifiés. Une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.</p> <p>■ Eaux usées</p> <p>L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.</p>
--	--	--

Accusé de réception en préfecture  
049-200067718-20250707-07\_087\_1-DE  
Date de télétransmission : 10/07/2025  
Date de réception préfecture : 10/07/2025



		<p>Dans le cas d'une demande de rejet aux fossés départementaux, ces derniers doivent faire l'objet d'une demande et d'une approbation préalable auprès du département.</p> <p><u>Au sein du zonage d'assainissement collectif (annexé au PLU) :</u></p> <p>Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par raccordement au réseau public d'assainissement, sauf dérogation du gestionnaire réseau.</p> <p>A défaut de la possibilité de desserte du projet par un réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve d'être conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.</p> <p><u>En dehors du zonage d'assainissement collectif :</u></p> <p>En l'absence de réseau public d'assainissement, toute construction nouvelle ou installation nouvelle devra prévoir un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.</p> <p>Hors zonage d'assainissement collectif, aucune parcelle peut prétendre à un raccordement sur un collecteur d'eaux usées, même si ce dernier passe au droit de la parcelle.</p> <p>■ Eaux pluviales</p> <p>L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur et en privilégiant les techniques alternatives au « tout tuyau ».</p> <p>Toutes les dispositions doivent être prises pour éviter la contamination des eaux pluviales par des agents polluants. Des dispositifs d'assainissement doivent être éventuellement mis en place avant infiltration ou rejet pour éviter tout risque de pollution de la nappe phréatique.</p> <p>Par ailleurs, des dispositifs de récupération et de réutilisation des eaux pluviales doivent être, dans la mesure du possible, mis en place pour des usages non sanitaires (arrosage espaces verts notamment) lors de toute nouvelle opération d'aménagement ou de construction de logements collectifs, ainsi que pour toute construction de bâtiment public ou d'activités.</p> <p>Tout nouveau bâtiment doit disposer :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte, lorsque ce dernier dessert le terrain, et que le raccordement est techniquement possible ;</li> <li>• Soit d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) conformes aux dispositions techniques en vigueur et à la charge exclusive du constructeur. Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.</li> </ul> <p>Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.</p> <p>■ Eaux de piscine</p> <p>Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel après neutralisation des excès de produits de traitement, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales.</p> <p>Les eaux de lavage des filtres sont déversées dans le système de gestion des eaux usées.</p>
--	--	--

		<p>Le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service de police de l'eau ou du gestionnaire de réseau d'eaux pluviales.</p> <p>■ Défense incendie La défense incendie doit être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.</p> <p>■ Réseaux électriques, communications électroniques et télécommunication Pour toutes constructions principales nouvelles, un raccordement en souterrain aux réseaux de communications électroniques doit être prévu par l'installation jusqu'en limite du domaine public d'infrastructures suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre, etc.). Les réseaux aériens existants dans les voies doivent être, au fur et à mesure des travaux de réfection et de renouvellement, remplacés par des câbles souterrains ou par des conduites fixées sur les façades, peintes et adaptées à l'architecture. Les nouveaux réseaux doivent être souterrains, dans la mesure du possible.</p>
--	--	---

### 1.3.10 Justification des STECAL

**Le STECAL Aev** correspondant au secteur comportant l'Institut Médico Educatif Perray Jouannet qui est toujours en activité et pour lequel il n'est pas prévu de projet de reconversion du site au jour de l'élaboration du PLU. L'unité foncière et ses infrastructures sont situées au sein de la zone Agricole, entre les bourgs des communes déléguées de Chavagnes-Les-Eaux et Martigné-Briand. Il est impacté au sud-est par le secteur agricole viticole. Cependant, s'agissant d'un établissement existant, le secteur n'aura pas pour conséquence de créer une incompatibilité d'usage. Au sud-ouest, il est bordé par la zone Naturelle du ruisseau de la Vilaine et sa coulée verte. Néanmoins, le site n'est pas en contact direct avec cette zone puisque la RD125 les sépare.

Il s'agit :

- de permettre le maintien de l'activité existante par des possibilités d'annexes et d'extensions mesurées liées à la nécessité d'évolution de cette infrastructure vétuste.

Les contours du STECAL reprenant les emprises consommées par les infrastructures existantes, il n'engendre **pas de consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers**.

**Le STECAL Ae**, correspond au site de la déchetterie Végétrie existante. Il est situé au sud-ouest du bourg de Notre-Dame-D'Allençon, au milieu de la zone agricole cultivée. Le secteur étant délimité au droit de l'unité foncière et de l'emprise existante, il n'entraîne pas de nouveau conflit d'usage.

Il correspond également :

- à la STEP rattachée du village densifiable de Millé ;
- à la STEP rattachée du village des Loges ;
- à la STEP rattachée du village de la Vilaine ;

Il s'agit :

- de conforter ce service public important pour les habitants et de permettre de nouveaux équipements au sein de l'emprise mobilisée existante. Il comporte un maillage bocager existant identifié et protégé au plan de zonage.

Les contours du STECAL reprenant les emprises consommées par les infrastructures existantes, il n'engendre **pas de consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers**.

**Le STECAL Agv**, correspond au nouveau site sur lequel sera réalisé l'aménagement d'un terrain désigné qui remplacera l'aire actuelle qui est insalubre. Elle est située au droit de la rue de Bel Air, sur la partie est du territoire de Terranjou, qui traverse le territoire d'est en ouest. Elle est positionnée à proximité du bourg de la commune déléguée de Chavagnes-Les-Eaux, au milieu de la zone Agricole stricte et du secteur viticole (Av).

Il s'agit :

- de faciliter l'accès aux occupants temporaire aux commerces et services de proximité.

Les contours du STECAL génèrent une consommation foncière **d'environ 1 500 m²**.

**Le STECAL Aph**, secteur Agricole à vocation d'hébergement particulier dédié à la sédentarisation des gens du voyage. Cette emprise a fait l'objet d'une procédure de mise en compatibilité dans l'ancien PLU de la

Accusé de réception en préfecture  
049-200067718-20250707-2025\_07\_087\_1-DE  
Date de télétransmission : 10/07/2025  
Date de réception préfecture : 10/07/2025

commune de Martigné-Briand suivit du dépôt d'une demande d'autorisation d'urbanisme pour réaliser les infrastructures nécessaires à l'hébergement des gens du voyage dans le cadre de la mise en œuvre du Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage. Il est situé à l'est du bourg de la commune déléguée de Martigné-Briand, au droit du secteur viticole (Av) et au droit de la RD83 qui traverse la commune d'est en ouest.

Il s'agit de :

- permettre de conforter les constructions, installations et aménagement du secteur

Les contours du STECAL génèrent une consommation foncière **d'environ 5 000 m²**.

**Le STECAL At**, secteur Agricole à vocation touristique occupé par le cabaret des Belles Poules et son espace de stationnement imperméabilisé. Cette activité économique à vocation à se développer sur les espaces déjà imperméabilisés. Le secteur a été défini au droit des espaces imperméabilisés du site pour ne pas porter atteinte à la préservation des espaces Agricoles, viticoles (Av) et Naturels qui l'entourent. Le projet est en cours d'élaboration et fera l'objet, au regard de son envergure, d'études notamment environnementales dans le cadre de l'élaboration de l'autorisation d'urbanisme.

Il s'agit de :

- permettre le développement de l'activité dans les emprises déjà imperméabilisées.

Les contours du STECAL reprenant les emprises consommées par les infrastructures existantes, il n'engendre **pas de consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers**.

**La zone Naturelle comprend le STECAL Ne** à vocation d'équipement public. Il est défini au droit de l'unité foncière des équipements existants et a pour objectif de leur permettre d'être confortés. Il correspond

- aux infrastructures sportives de la commune déléguée de Martigné-Briand ;
- à la STEP du village densifiable Cornu ;
- à la STEP au Sud du bourg de la commune déléguée de Chavagnes-Les-Eaux ;
- à la STEP du village densifiable de Maligné.

Il s'agit :

- de conforter ces équipements existants qui participent au bon fonctionnement des réseaux et à la qualité de vie des habitants.

Les contours du STECAL reprenant les emprises consommées par les infrastructures existantes, il n'engendre **pas de consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers**.

Les contours des STECAL générant de la consommation foncière totalise **une consommation foncière potentielle à l'échelle du PLU de 0,65 ha environ**.

### 1.3.11 Les espaces particuliers

Le document graphique est indissociable et complémentaire du règlement écrit. Il définit les zones où sont applicables les règles édictées par le règlement mais, outre la division du territoire en zones, il peut prévoir des dispositions particulières qui viennent en superposition du zonage, conformément aux dispositions prévues par les articles L151-6, L151-11, L151-16, L151-19, L151-23 et L151-41 du Code de l'Urbanisme.

Sur le territoire de la commune de TERRANJOU, ces espaces concernent les points suivants :

#### 1.3.11.1 Emplacement réservé au titre de l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme

L'article L151-41 du Code de l'Urbanisme dispose que :

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

6° Des emplacements réservés à la relocalisation d'équipements, de constructions et d'installations exposés au recul du trait de côte, en dehors des zones touchées par ce recul.

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements. »

#### ■ L'application des dispositions de l'article L151-41 1°) du code de l'urbanisme.

5 emplacements réservés ont été délimités afin de renforcer le maillage de cheminements doux et permettre leur entretien, ainsi que pour la réalisation du contournement routier de Martigné-Briand en application des dispositions de l'article L151-1 1°) du code de l'urbanisme.

**Tableau 4. Liste des emplacements réservés**

Accusé de réception en préfecture  
049-200067718-20250707-2025\_07\_087\_1-DE  
Date de télétransmission : 10/07/2025  
Date de réception préfecture : 10/07/2025

N°	Surface	Objet	Bénéficiaire
ER-01	191 m²	Réalisation d'une liaison douce	Commune
ER-02	773 m²	Entretien du cours d'eau et la réalisation d'une liaison douce	Commune
ER-03	5258 m²	Réalisation d'une liaison douce (emprise de 4m)	Commune
ER-04	16 000 m²	Aménagement de voirie	Département
ER-05	3880 m²	Création de voirie	Intercommunalité

La consommation foncière est observée différemment en fonction des ER.

Le projet de contournement routier de Martigné-Briand fait l'objet d'un dossier en cours, il se réalisera très probablement **d'ici 2031**.

Il représente un **potentiel de consommation foncière avant 2031** des emplacements réservés **de 1,6 ha environ**.

Pour les autres emplacements réservés :

- Ils empiètent sur des parcelles privées dont les propriétaires sont multiples. L'acquisition va donc s'échelonner dans le temps au regard des accords qui pourront être trouvés.
- En outre, il s'agit de projets d'envergure dont la réalisation concrète des travaux s'étalera sur une temporalité longue. Les projets seront réalisés en partie postérieurement à 2031.

Elle est donc prise en compte de la manière suivante :

Numéro de l'ER	Objet de l'ER	Superficie (en m²)	Potentiel de consommation foncière (en m²) après application du coefficient de rétention de 70%
ER 01	Réalisation d'une liaison douce	191 et 773 m² dont environ 600 m² en ENAF	180
ER 02	Entretien du cours d'eau et réalisation d'une liaison douce		
ER 03	Réalisation d'une liaison douce	5 258	1577,4
ER 05	Création de voirie	3 880	Dans l'enveloppe urbaine, ne génère pas de consommation foncière
<b>Total</b>			<b>1757,4</b>

Accusé de réception en préfecture  
049-200067718-20250707-2025\_07\_087\_1-DE  
Date de télétransmission : 10/07/2025  
Date de réception préfecture : 10/07/2025

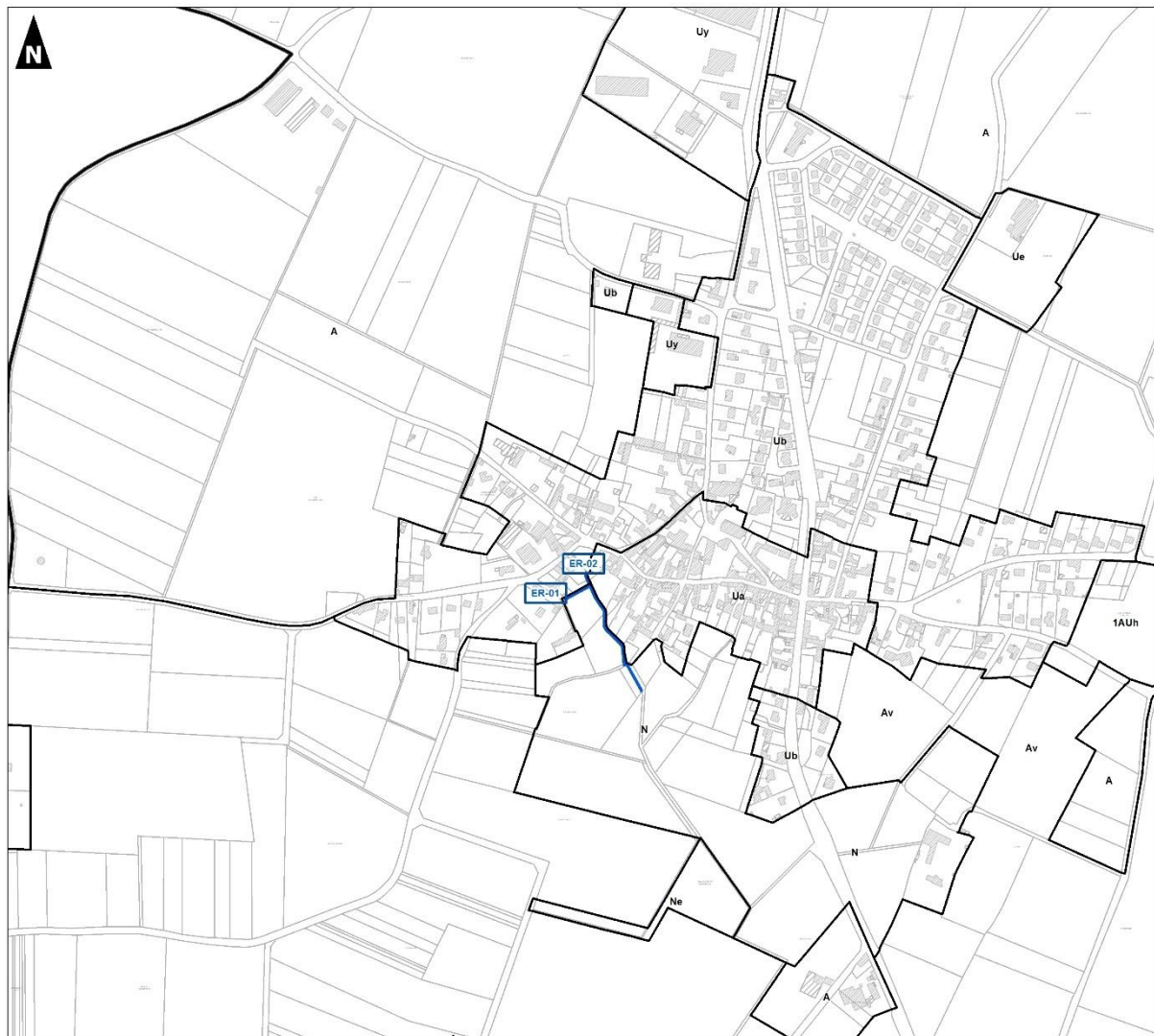


En conséquence, **la consommation foncière objectivée** des emplacements réservés **pour la période après 2031 est de 0,18 ha environ.**

**Ils répondent aux orientations ci-dessous du PADD :**



- Perpétuer les formes d'habitat traditionnelles
  - Prévoir un développement urbain limitant son impact sur les terres agricoles
- Anticiper la mobilité de demain
  - Encourager la réalisation du contournement sécuritaire
  - Renforcer les cheminements doux
- Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain
  - Viser une consommation maximale en extension urbaine de 13 ha environ

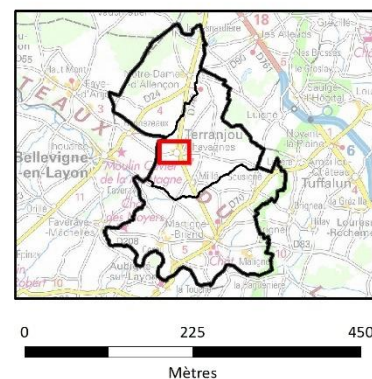
### Localisation des emplacements réservés - ER-01, ER-02 -



Sources : auddicé - Cadastre - Scan 250<sup>m</sup> - © IGN 2021  
Copie et reproduction interdite

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - mai 2025

-  Limite de zone
-  Emplacements réservés identifiés au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme



**Figure 27.** Localisation des emplacements réservés n°1 et 2



Accusé de réception en préfecture  
049-200067718-20250707-2025\_07\_087\_1-DE  
Date de télétransmission : 10/07/2025  
Date de réception préfecture : 10/07/2025

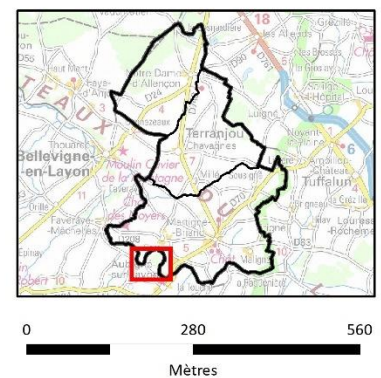
### Localisation des emplacements réservés - ER-03 -



Sources : auddicé - Cadastre - Scan 250\* - © IGN 2021  
Copie et reproduction interdite

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - mai 2025

-  Limite de zone
-  Emplacements réservés identifiés au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme

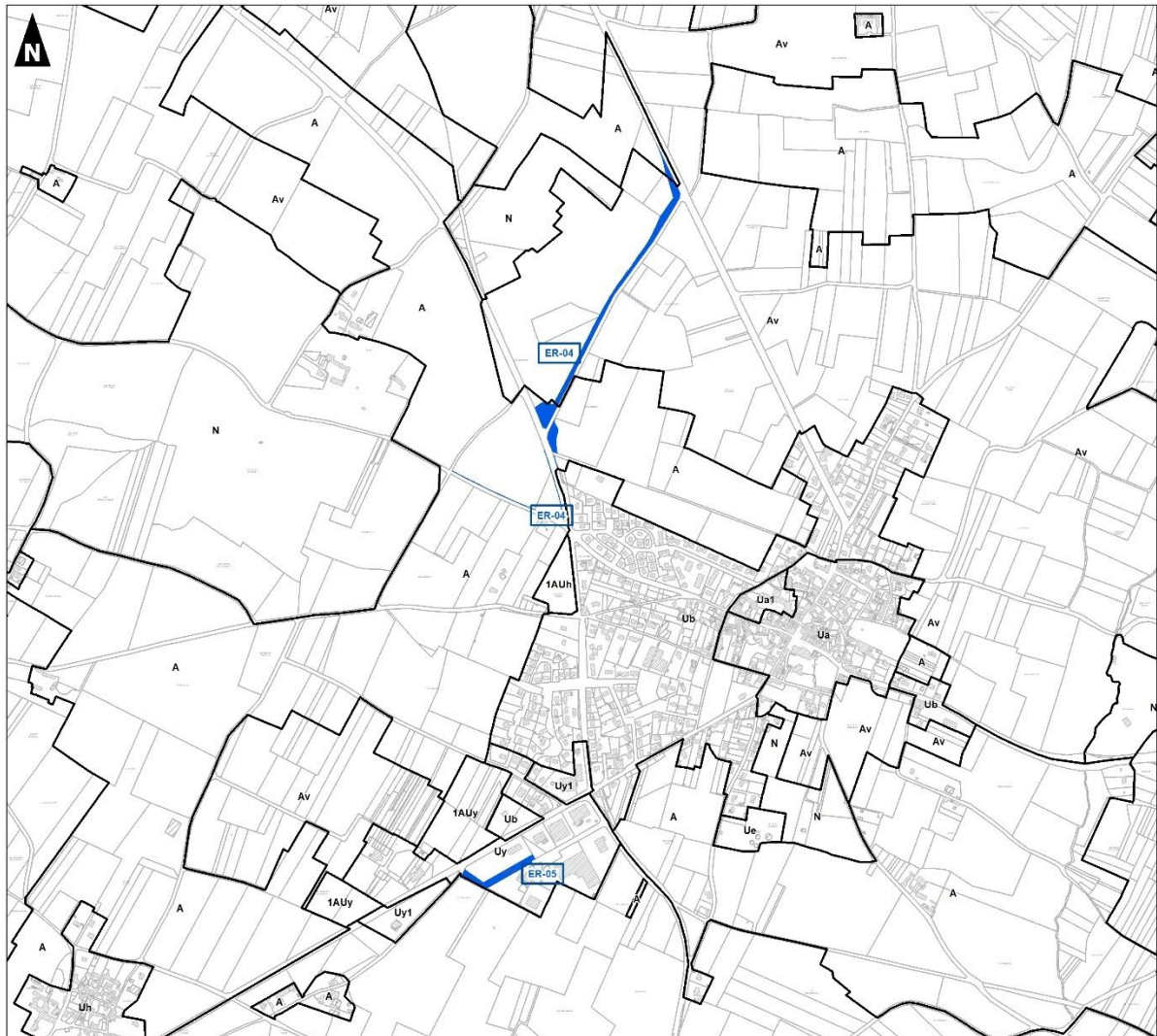


**Figure 28.** Localisation de l'emplacement réservé n°3

Accusé de réception en préfecture  
049-200067718-20250707-2025\_07\_087\_1-DE  
Date de télétransmission : 10/07/2025  
Date de réception préfecture : 10/07/2025





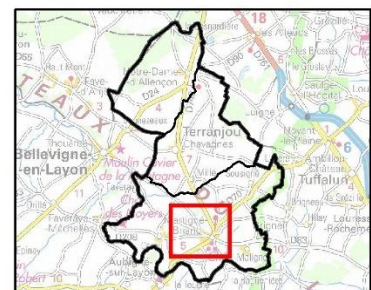
### Localisation des emplacements réservés - ER-04, ER-05 -



Sources : auddicé - Cadastre - Scan 250\* - © IGN 2021  
Copie et reproduction interdite

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - mai 2025

-  Limite de zone
-  Emplacements réservés identifiés au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme



0 420 840  
Mètres

**Figure 29.** Localisation des emplacements réservés n°4 et 5

Accusé de réception en préfecture  
049-200067718-20250707-2025\_07\_087\_1-DE  
Date de télétransmission : 10/07/2025  
Date de réception préfecture : 10/07/2025

### 1.3.11.2 Le secteur inondable identifié au titre des articles R151-31 et R151-34 du Code de l'Urbanisme

L'article R151-31 du Code de l'Urbanisme dispose que :

« Dans les zones U, AU, A et N, les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu :

1° Les espaces boisés classés définis à l'article L. 113-1 ;

2° Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient interdites les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ;

3° Les secteurs des zones humides, au sens de l'[article L. 211-1 du code de l'environnement](#), sur lesquels existent des interdictions d'assèchement, d'imperméabilisation, de mise en eau ou de remblai, lorsqu'ils font l'objet, dans le schéma d'aménagement et de gestion des eaux, d'une cartographie à une échelle permettant leur localisation précise.

. »

L'article L151-34 du Code de l'Urbanisme dispose que :

« Dans les zones U, AU, A et N les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu :

1° Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ;

2° Les secteurs protégés 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 sont autorisées ;

3° Les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;

4° Les emplacements réservés aux équipements et installations d'intérêt général en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.»

Or, le territoire de la commune de TERRANJOU est concerné par l'atlas des zones inondables du Layon. Ce risque inondation est identifié en application des dispositions d'urbanisme susmentionnées dans le règlement graphique et fait l'objet de mesures réglementaires visant à la protection de la population dans le règlement écrit.

Le secteur est également situé en zone Naturelle, zone non constructible, limitant également l'exposition aux risques des personnes.

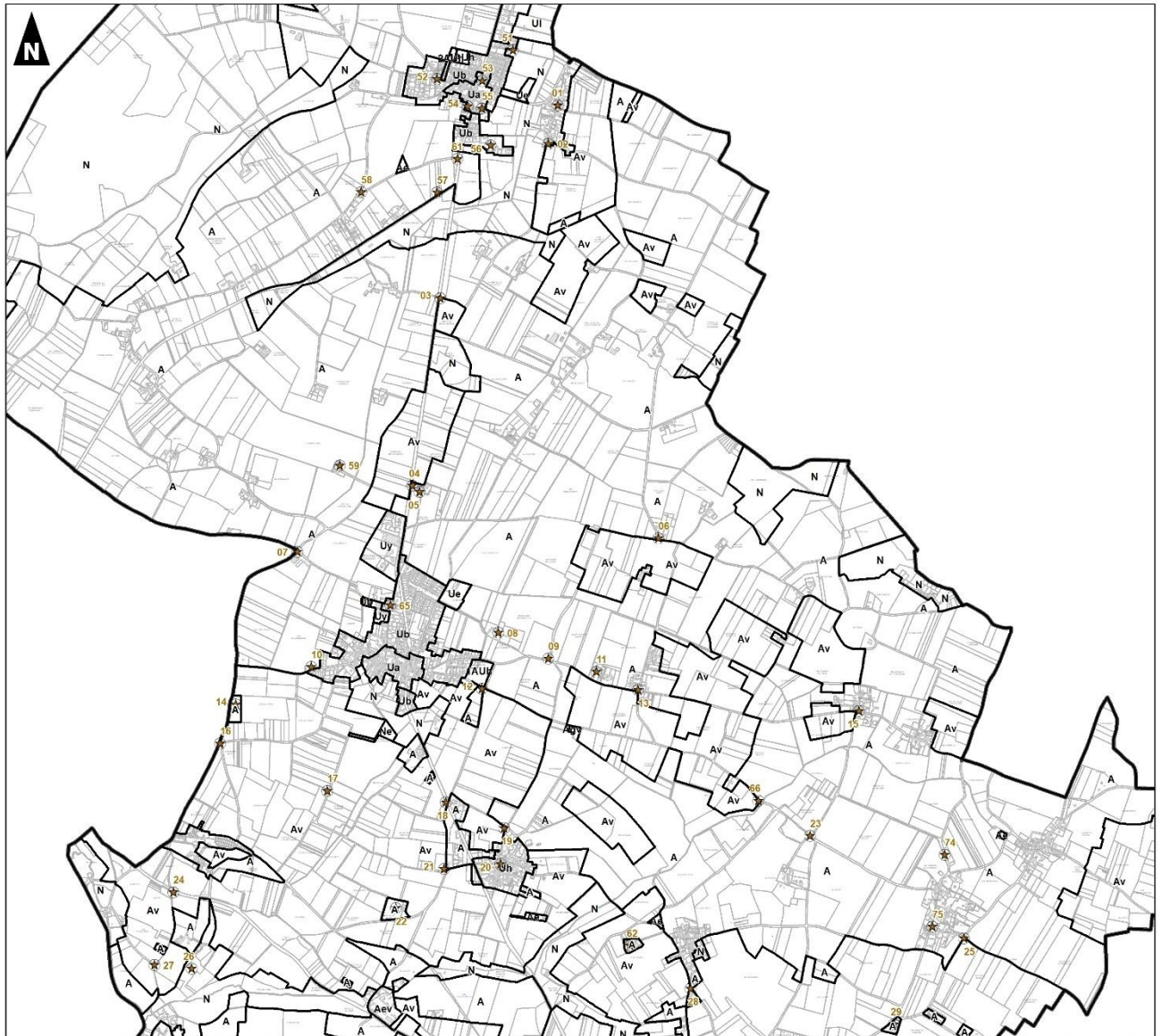
#### Il répond aux orientations ci-dessous du PADD :

- S'appuyer sur le patrimoine et les ressources naturelles pour un urbanisme résilient
  - Prévoir un développement urbain limitant son impact sur les terres agricoles
  - Limiter les risques naturels

### 1.3.11.3 Secteurs faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

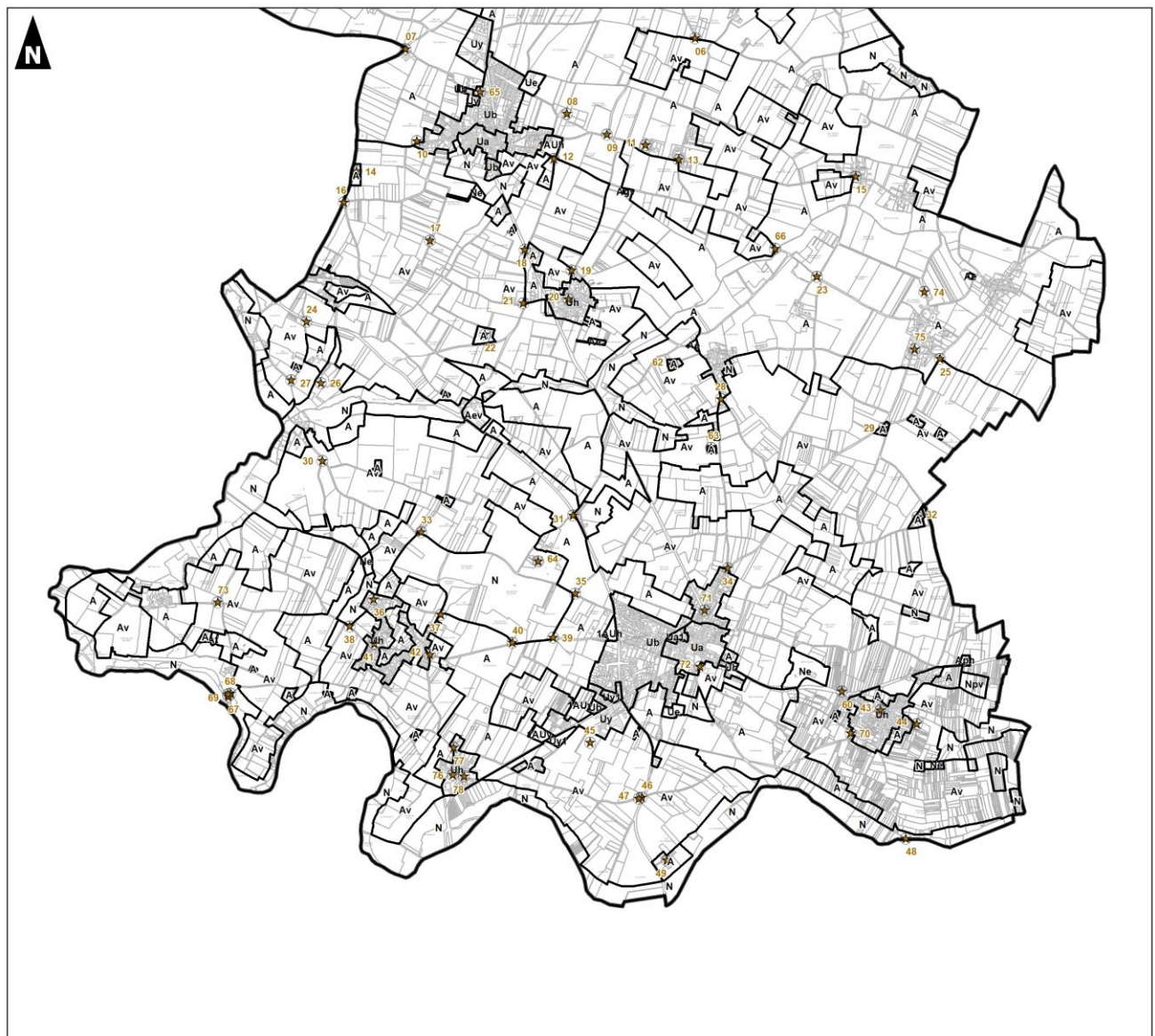
Cette trame renvoie au chapitre 1.2.2« Les OAP Sectorielles d'Aménagement et de Programmation ».

### 1.3.11.4 Le patrimoine à préserver pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme

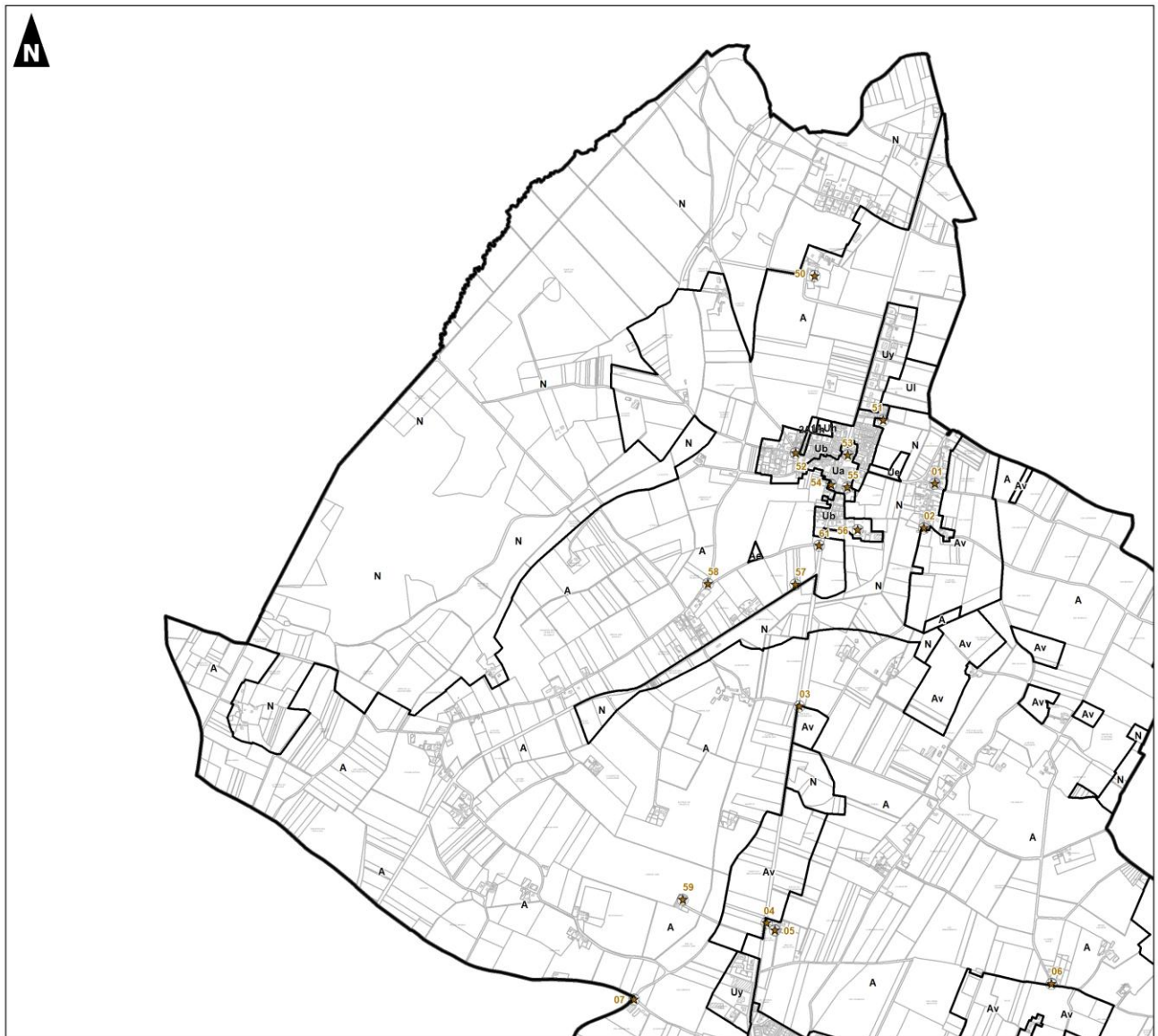


**Figure 30.** Éléments de patrimoine bâti à protéger, secteur Chavagnes-les-Eaux





**Figure 31.** Éléments de patrimoine bâti à protéger, secteur Martigné-Briand



**Figure 32.** Éléments de patrimoine bâti à protéger, secteur Notre Dame d'Allençon

L'article L151-19 du Code de l'Urbanisme dispose que :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article [L. 421-4](#) pour les coupes et abattages d'arbres. »

Or, la commune de TERRANJOU dispose d'un patrimoine présentant un intérêt architectural et historique diversifié. En outre, ces éléments reflètent l'identité du territoire, le mettent en valeur, participant ainsi à son rayonnement touristique.

L'identification de ces éléments a été réalisée sur la base des critères suivants :

Accusé de réception en préfecture  
049-200067718-20250707-2025\_07\_087\_1-DE  
Date de télétransmission : 10/07/2025  
Date de réception préfecture : 10/07/2025

- le type d'implantation du bâti par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives, le rythme des niveaux ;
- la composition initiale des façades, lorsqu'elles sont connues ;
- l'architecture de l'édifice y compris par exemple les encadrements d'ouvertures, les modénatures, soubassements, souches de cheminée, ainsi que l'aspect des constructions qui composent l'ensemble bâti ;
- le symbole historique, culturel qu'ils représentent.

Chacun de ces éléments fait l'objet d'une identification spécifique détaillée dans les fiches annexées au règlement écrit.

#### Il répond aux orientations ci-dessous du PADD :

- Perpétuer les formes d'habitat traditionnelles
  - Valoriser et préserver les belles demeures, les maisons de caractère et les châteaux qui forment un patrimoine bâti remarquable

### 1.3.11.5 L'identification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme

L'article L151-11 dispose que « I.-Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut : [...] 2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article [L. 151-13](#), les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article [L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime](#), et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. [...] »

Plusieurs constructions sont identifiées sur le règlement graphique afin de permettre le changement de destination de 33 bâtiments en zones A et N.

La méthodologie employée est décrite dans l'article 1.2.5 du présent rapport de présentation et les fiches permettant d'apprécier l'identification de chaque bâtiment sont annexées au règlement écrit.

Ils permettent la reconquête de bâtiments de qualité répondant à un ensemble de critères objectifs et nécessaires à la destination projetée. En outre, ils permettent la création de logements sans entraîner de consommation d'ENAF.

Ces bâtiments sont situés en dehors de la zone inondable identifiée.

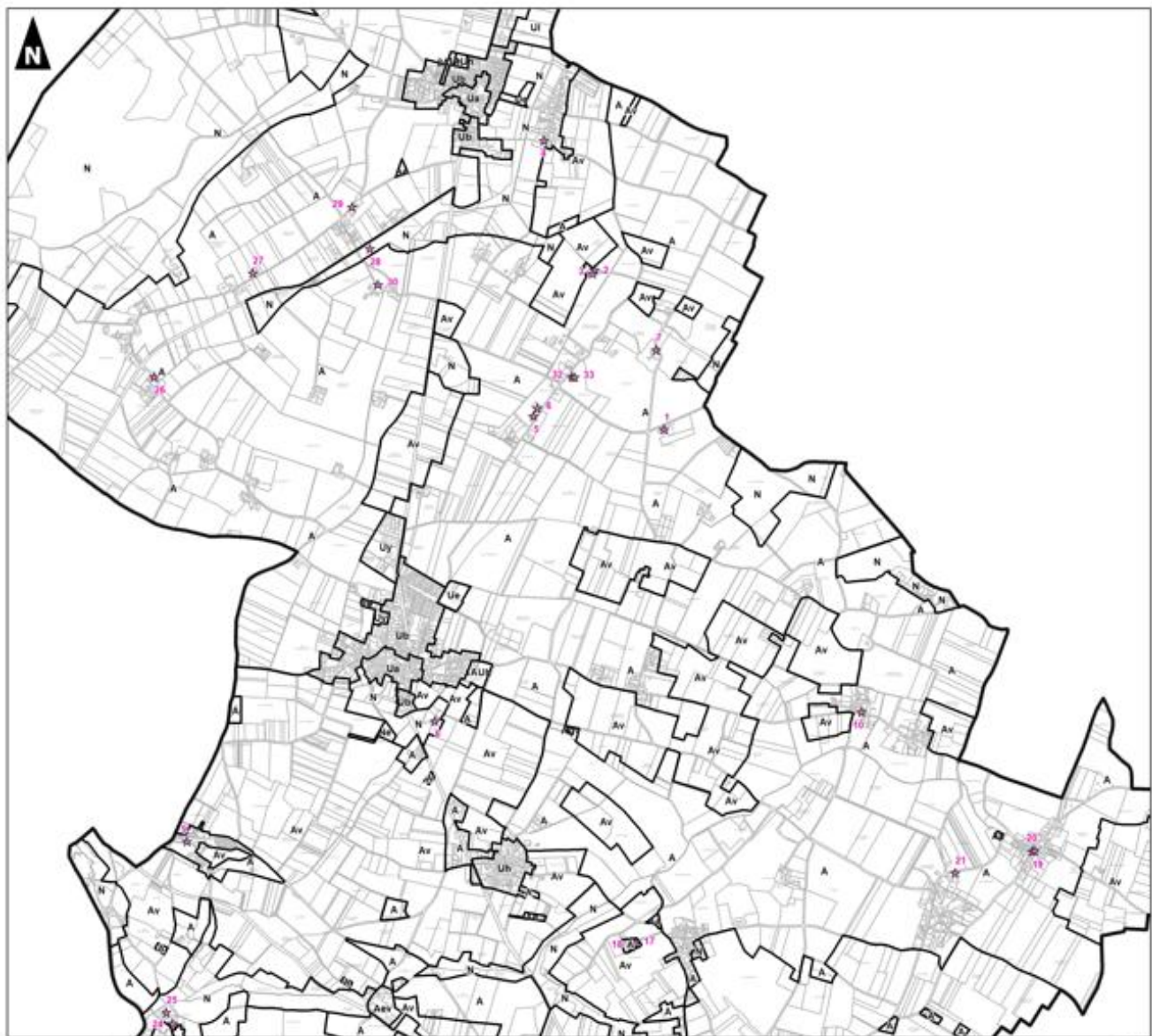
#### Cette trame réglementaire répond aux objectifs du PADD suivants :

- Accompagner le dynamisme de l'activité agricole
  - Permettre la création et le développement des sites d'exploitation

Accusé de réception en préfecture  
049-200067718-20250707-2025\_07\_087\_1-DE  
Date de télétransmission : 10/07/2025  
Date de réception préfecture : 10/07/2025

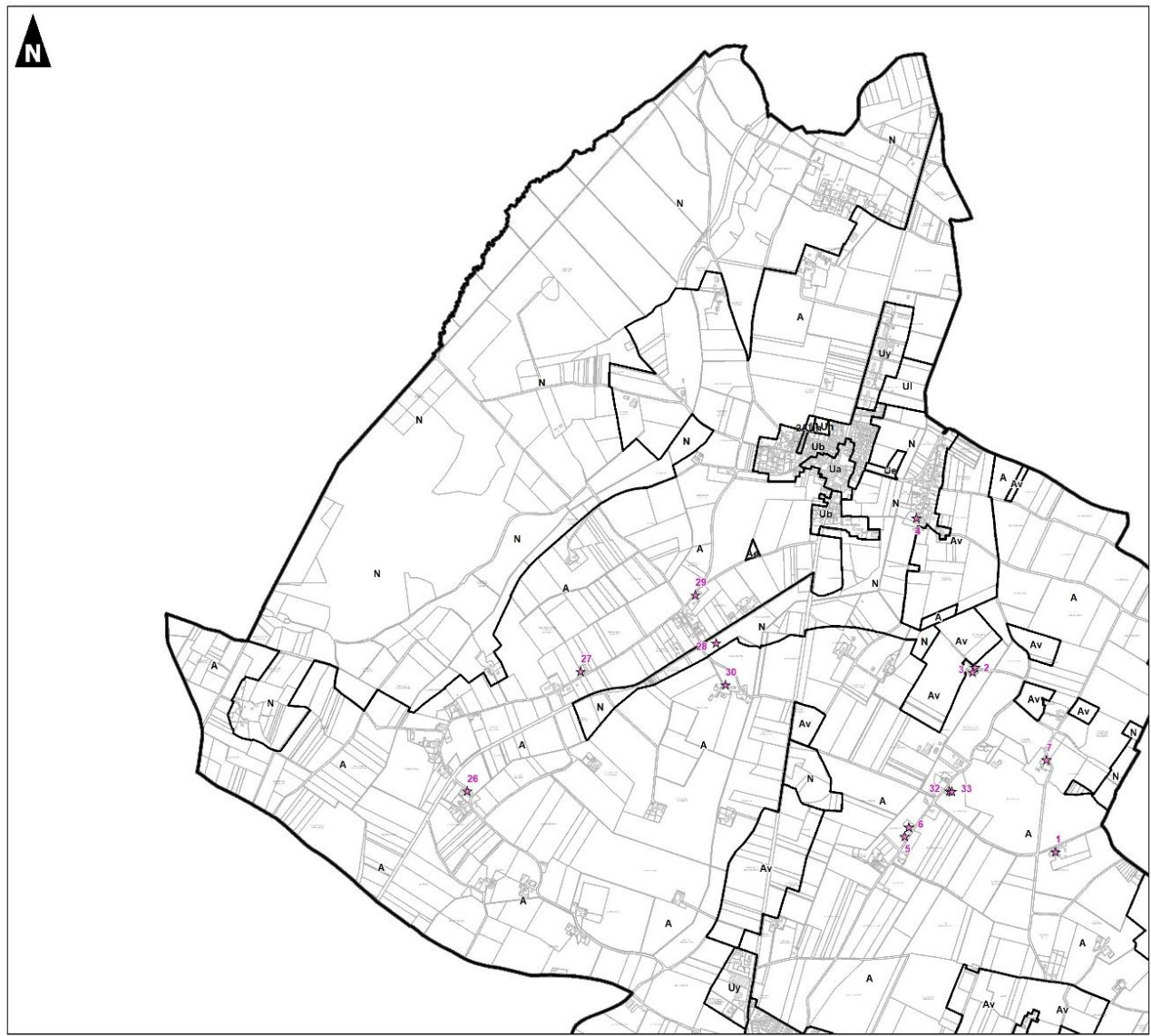


- Encourager l'installation, le développement et la diversification de l'activité agricole
- Développer et diversifier l'offre en logements pour répondre aux besoins de tous
  - Permettre d'habiter à la campagne



**Figure 33.** Changement de destination, secteur de Chavagnes-les-Eaux





**Figure 35.** Changement de destination, secteur de Notre-Dame d'Allençon

### 1.3.11.6 Les éléments à préserver pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme

L'article L151-23 du code de l'urbanisme dispose que :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

Accusé de réception en préfecture  
049-200067718-20250707-2025\_07\_087\_1-DE  
Date de télétransmission : 10/07/2025  
Date de réception préfecture : 10/07/2025



En ce sens le règlement graphique identifie, accompagné d'une protection traduite dans le règlement écrit :

- Les parcs et jardins
- Les zones humides
- Les arbres
- Les mares
- Les haies bocagères

**Ces identifications répondent aux objectifs suivants du PADD :**

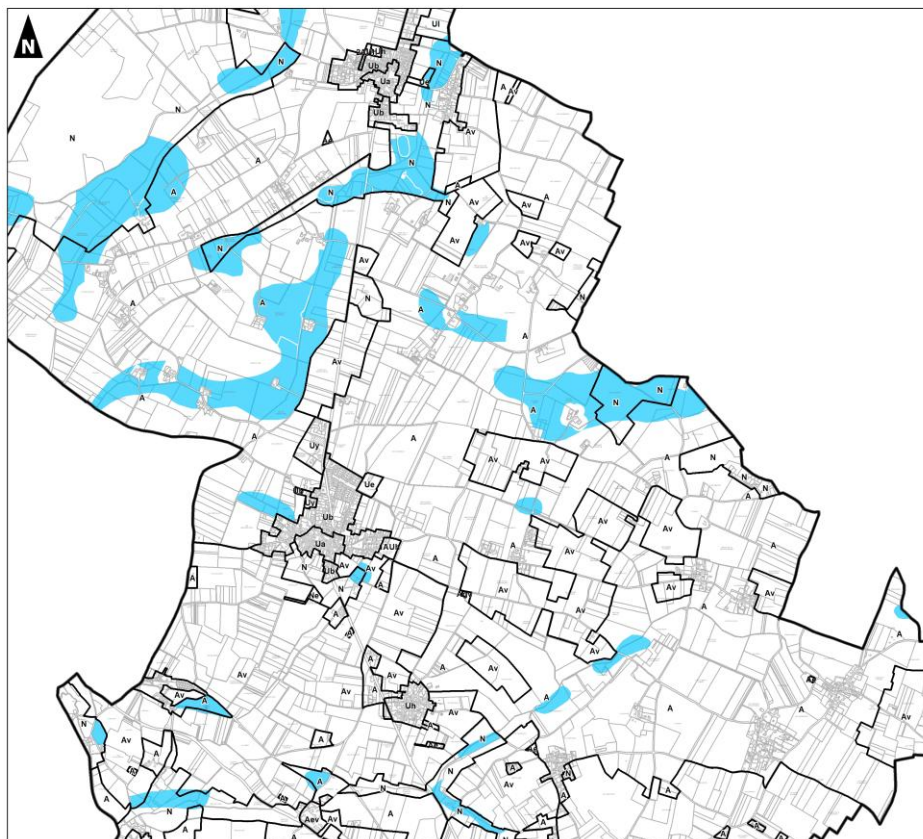
- S'appuyer sur le patrimoine et les ressources naturelles pour un urbanisme résilient
  - Préserver les zones humides, des espaces multifonctionnels
  - Préserver les boisements et le maillage bocager, réservoirs de biodiversité et marqueurs paysagers

#### ■ **Enjeux écologiques liés à des milieux humides identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme**

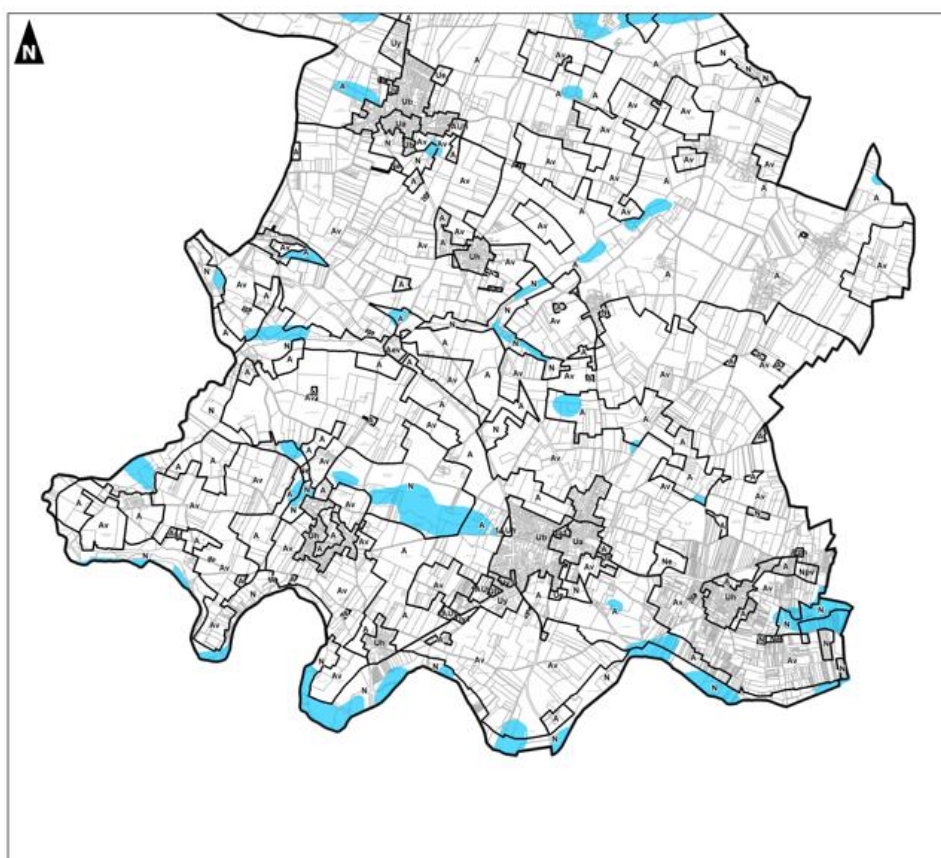
Les enjeux écologiques liés aux milieux humides figurant sur les plans de zonage ont été déterminés par une pré localisation à l'échelle communale menée en 2021, répondant aux exigences de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié le 1<sup>er</sup> octobre 2009 permettant d'identifier ou de délimiter de manière plus fine des zones humides, c'est cette nouvelle délimitation qui sera prise en compte pour l'instruction des autorisations du droit des sols.

En application du SDAGE Loire Bretagne, les milieux humides sont reportés aux plans de zonages avec un règlement adapté à l'objectif de protection de ces espaces. Elles ont été complétées par des prospections spécifiques présentées dans le chapitre 2 Evaluation environnementale.

Les opérations ayant un impact sur les zones humides doivent faire l'objet d'études préalables visant à la protection de ces dernières, à leur maintien, ou à la mise en place, le cas échéant, de mesures d'évitement, de réduction et de compensation dans les dispositions prévues par le Code de l'Environnement ainsi que dans les documents de planification existants dans le domaine de l'eau (SDAGE Loire-Bretagne et SAGE).

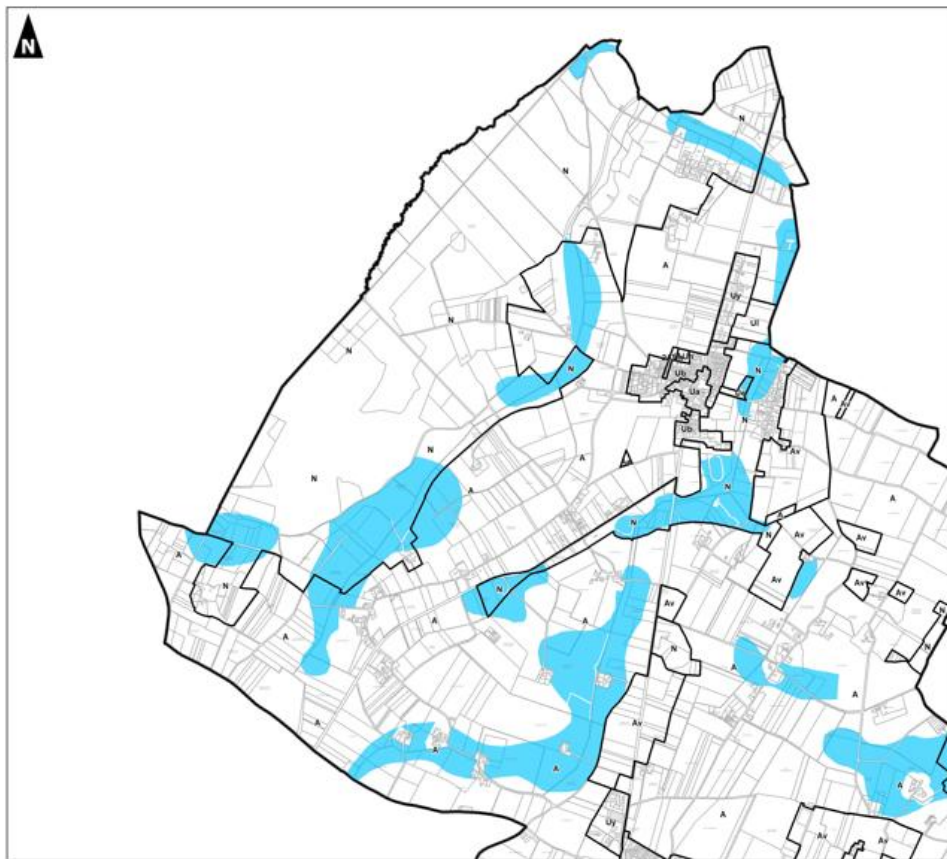


**Figure 36.** Zones humides identifiées au règlement graphique du PLU de Terranjou, secteur Chavagnes-les-Eaux



**Figure 37.** Zones humides identifiées au règlement graphique du PLU de Terranjou, secteur Martigné-Briand

Accusé de réception en préfecture  
049-200067718-20250707-2025\_07\_087\_1-DE  
Date de télétransmission : 10/07/2025  
Date de réception préfecture : 10/07/2025



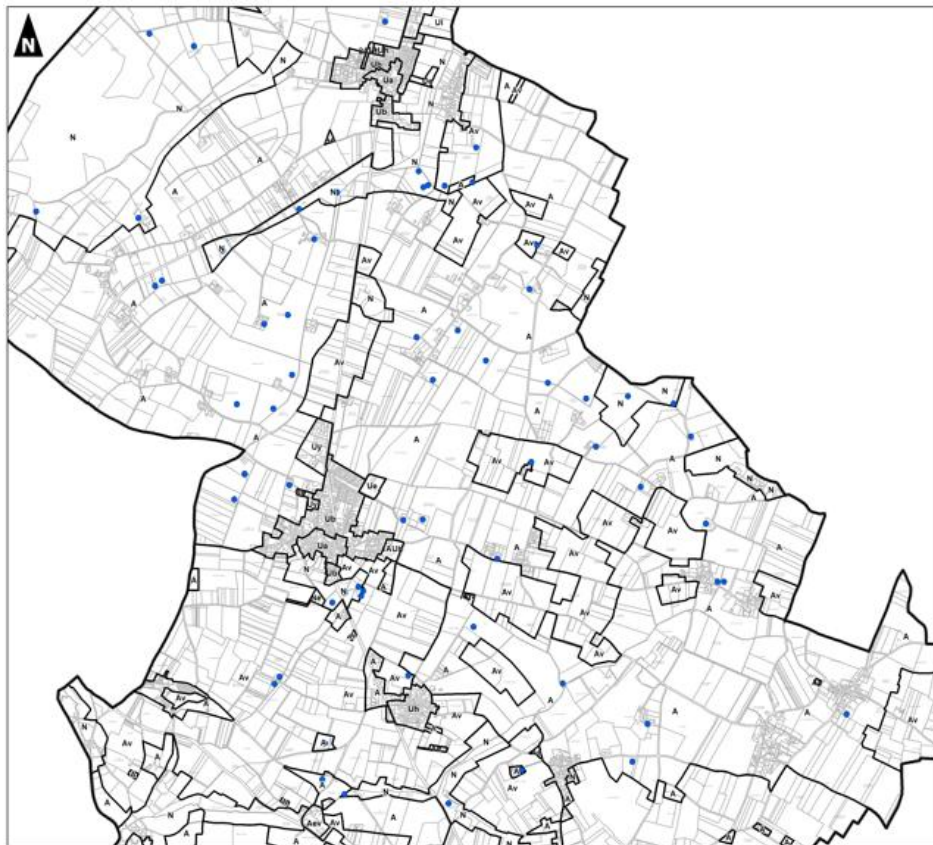
**Figure 38.** Zones humides identifiées au règlement graphique du PLU de Terranjou, secteur Notre Dame d'Allençon

#### ■ L'identification des mares au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

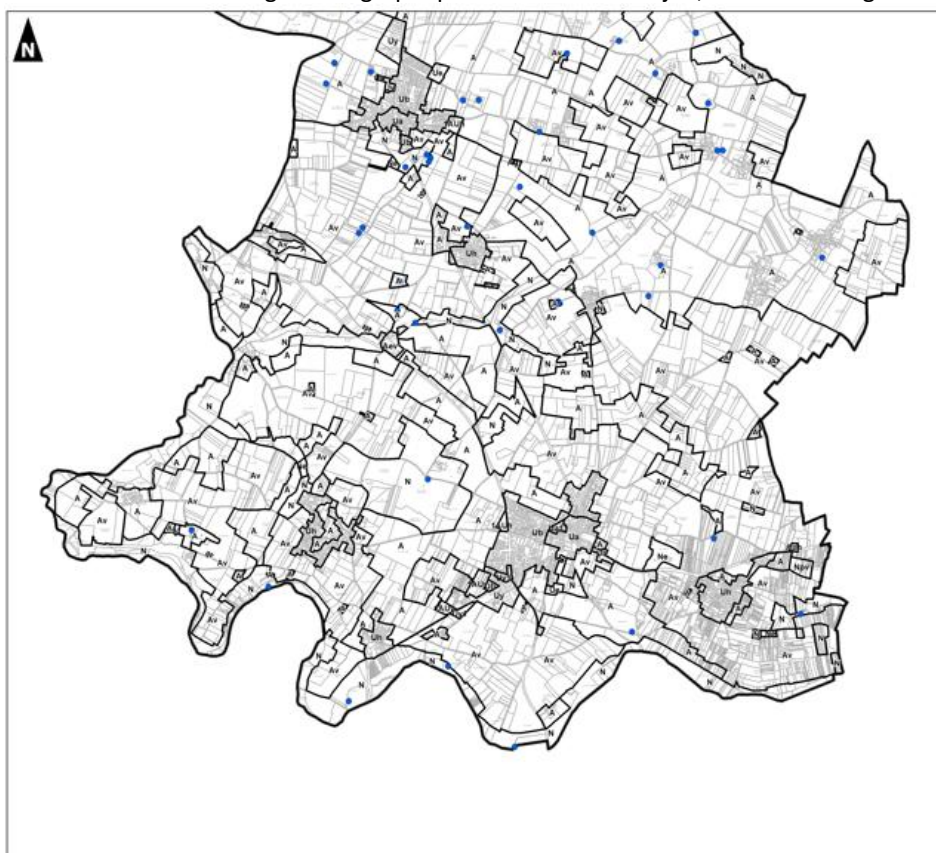
L'ensemble des mares sur la commune a fait l'objet d'un repérage dans le règlement graphique. L'objectif étant d'attirer l'attention des administrés et des porteurs de projet sur leur existence et leur prise en compte.

Le règlement écrit prévoit des dispositions visant à assurer leur protection en imposant un éloignement des constructions par rapport aux mares identifiées.



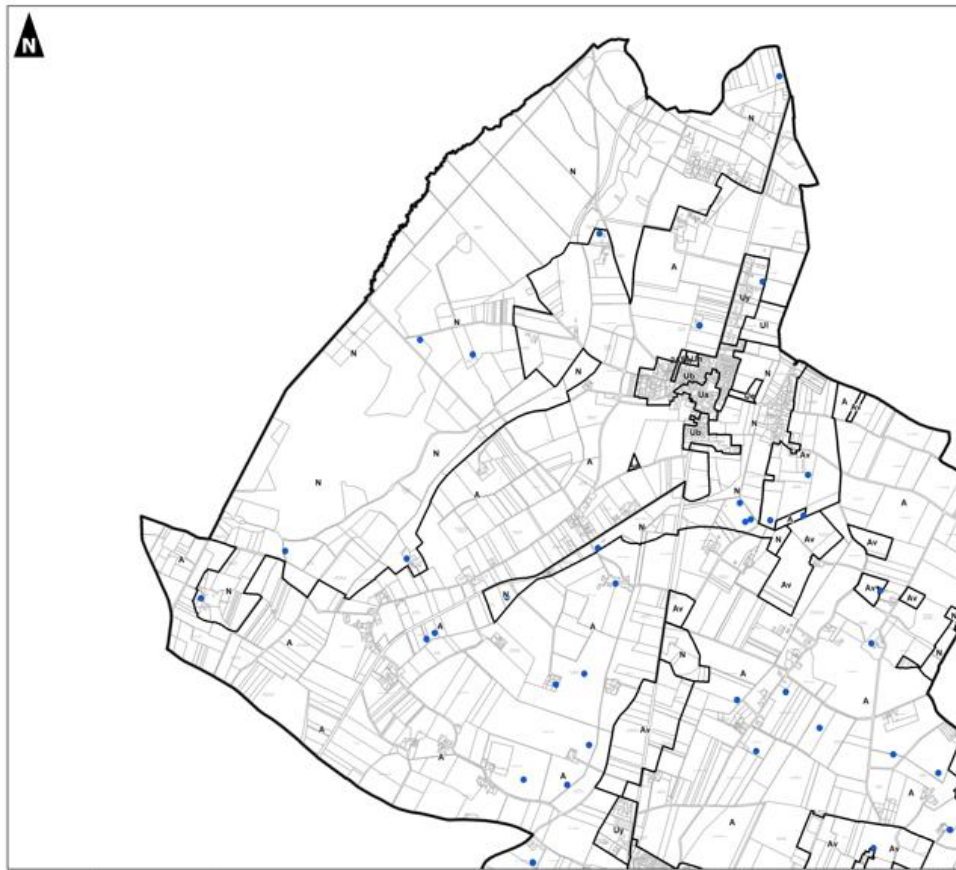


**Figure 39.** Mares identifiées au règlement graphique du PLU de Terranjou, secteur Chavagnes-les-Eaux



**Figure 40.** Mares identifiées au règlement graphique du PLU de Terranjou, secteur Martigné-Briand

Accusé de réception en préfecture  
049-200067718-20250707-2025\_07\_087\_1-DE  
Date de télétransmission : 10/07/2025  
Date de réception préfecture : 10/07/2025



**Figure 41.** Mares identifiées au règlement graphique du PLU de Terranjou, secteur Notre Dame d'Allençon

### ■ L'identification des haies au motif de leur intérêt écologique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

Pour maintenir la qualité paysagère et les corridors écologiques qui caractérisent la commune, les élus ont décidé de protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, le maillage bocager relevé dans le cadre de la démarche de l'élaboration du PLU.

Les haies et alignements d'arbres de la commune ont été repérés et classés de la manière suivante :

**Les haies ont été classifiées au regard du nombre de fonctionnalité qu'elles représentent, à savoir :**

- Hydraulique
- Ecologique
- Paysagère
- Socio-économique

Dans le règlement écrit, la protection est graduée en fonction de l'intérêt représenté.

Pour les haies (cumulant 3 et 4 fonctionnalités de type hydraulique, hydrologique, écologique, paysagère et/ou socio-économique) les motifs d'exception à la conservation sont :

- les raisons d'hygiène et de sécurité ;
- ou la création d'un accès à une unité foncière agricole dans la limite maximale de 10 mètres de large.

Accusé de réception en préfecture  
049-200067718-20250707-2025\_07\_087\_1-DE  
Date de télétransmission : 10/07/2025  
Date de réception préfecture : 10/07/2025

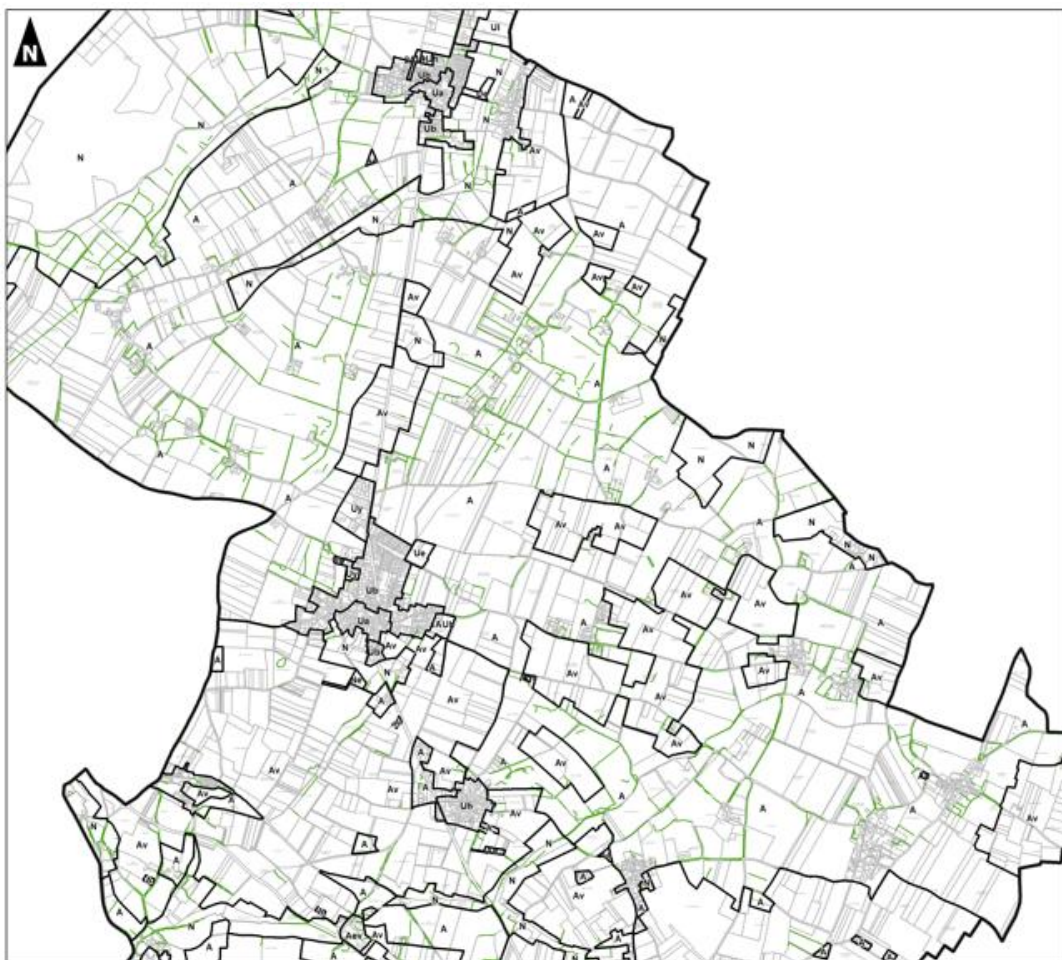


Pour les haies (comportant 2 ou 1 fonctionnalité(s)), les motifs d'exceptions sont :

- les raisons d'hygiène et de sécurité ;
- la création d'un accès à une unité agricole dans la limite maximale de 10 mètres de large ;
- en cas de réalisation d'un aménagement, de la construction, de l'extension ou de l'annexe d'un bâtiment agricole ou industriel ou d'un équipement public, dont la localisation répond à une nécessité technique impérative ;
- en cas de réorganisation du parcellaire agricole.

Des mesures de compensation sont également prévues.

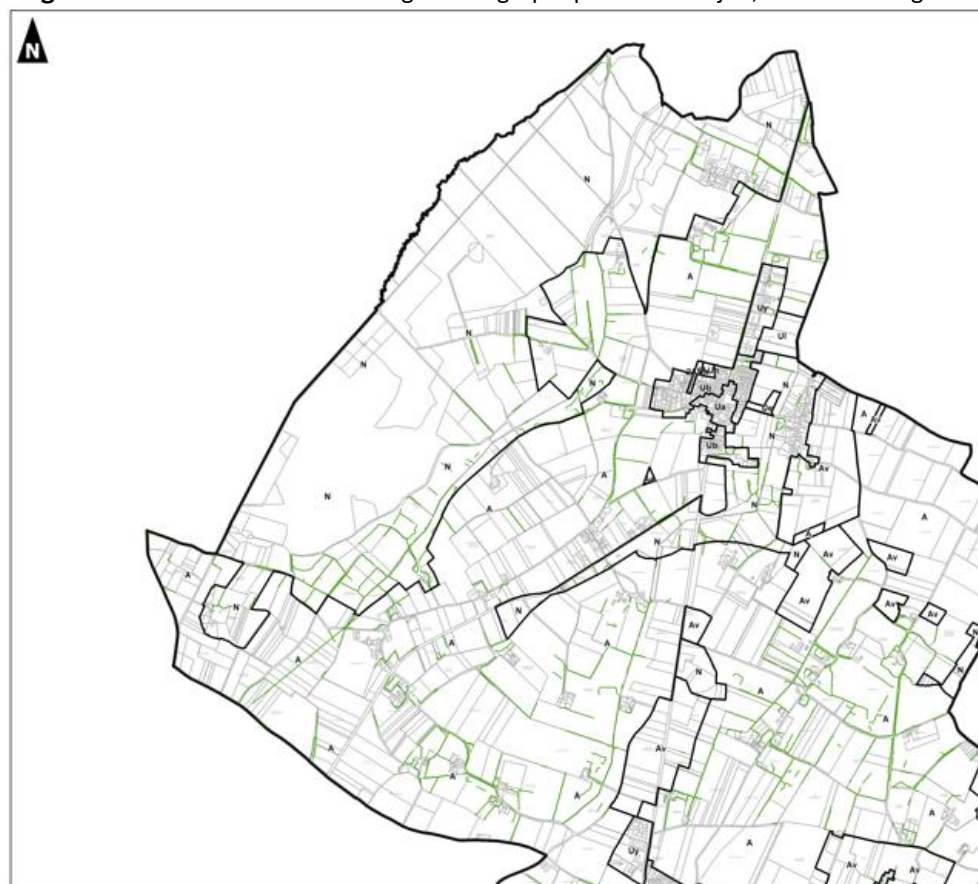
**Au total, environ 204 km de haies ont été protégés.**



**Figure 42.** Haies identifiées au règlement graphique de Terranjou, secteur Chavagnes-les-Eaux



**Figure 43.** Haies identifiées au règlement graphique de Terranjou, secteur Martigné-Briand



**Figure 44.** Haies identifiées au règlement graphique de Terranjou, secteur Notre Dame d'Allençon

Accusé de réception en préfecture  
049-200067718-20250707-2025\_07\_087\_1-DE  
Date de télétransmission : 10/07/2025  
Date de réception préfecture : 10/07/2025

## ■ L'identification des arbres à protéger au motif de leur intérêt écologique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

Les arbres ont également été identifiés et protégés pour maintenir la qualité paysagère et les corridors écologiques qui caractérisent la commune.

Ils ont été identifiés au regard du motif écologique qu'ils représentent et notamment de leur développement important.

Les arbres identifiés seront conservés sauf exceptions suivantes :

- État sanitaire ou mécanique de l'arbre ;
- Risque sanitaire pour les autres arbres ;
- Arbre portant atteinte aux biens et aux personnes ;
- Projet d'intérêt général ;

En cas d'abattage, l'arbre abattu doit être remplacé par un arbre de même type (même essence ou même volumétrie à terme), replanté soit au même endroit, soit à proximité immédiate, ou au sein de la même unité foncière.

**Au total, 2 arbres sont protégés au PLU de Terranjou, les deux sur le secteur de Chavagnes-les-Eaux**



**Figure 45.** Arbres identifiés au règlement graphique de Terranjou, secteur Chavagnes-les-Eaux.

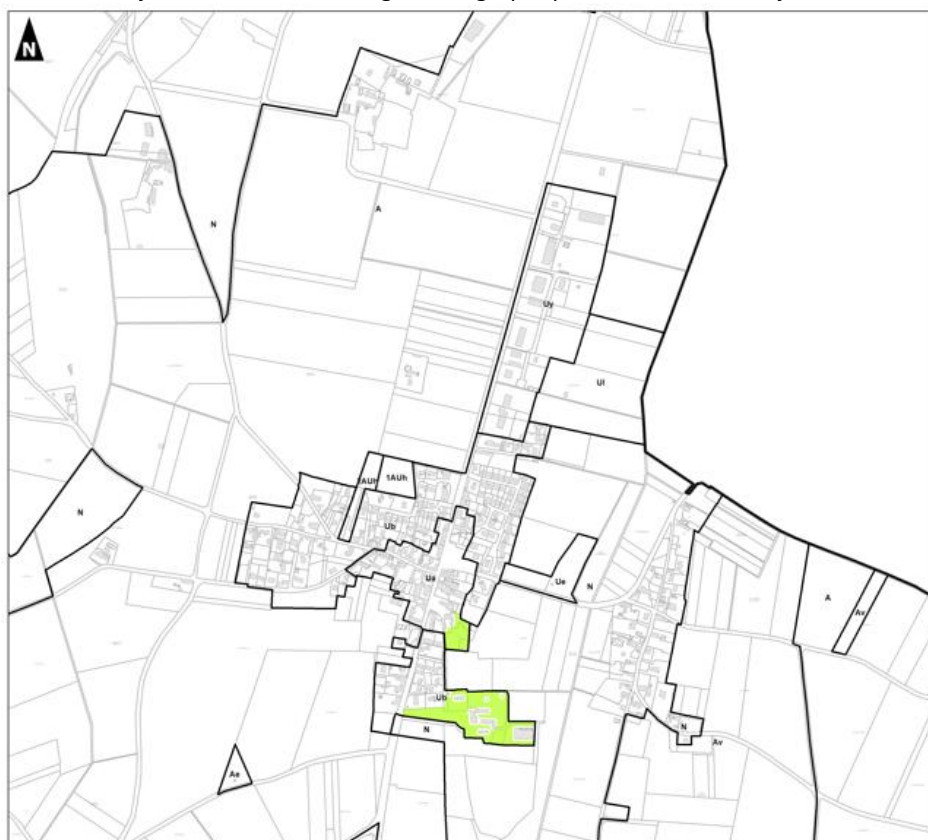
Accusé de réception en préfecture  
049-200067718-20250707-2025\_07\_087\_1-DE  
Date de télétransmission : 10/07/2025  
Date de réception préfecture : 10/07/2025







**Figure 47.** Parcs et jardins identifiés au règlement graphique du PLU de Terranjou, secteur Martigné-Briand



**Figure 48.** Parcs et jardins identifiés au règlement graphique du PLU de Terranjou, secteur Notre Dame d'Allençon

Accusé de réception en préfecture  
049-200067718-20250707-2025\_07\_087\_1-DE  
Date de télétransmission : 10/07/2025  
Date de réception préfecture : 10/07/2025



### 1.3.11.7 Les espaces Boisé Classés (EBC) identifiés au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme

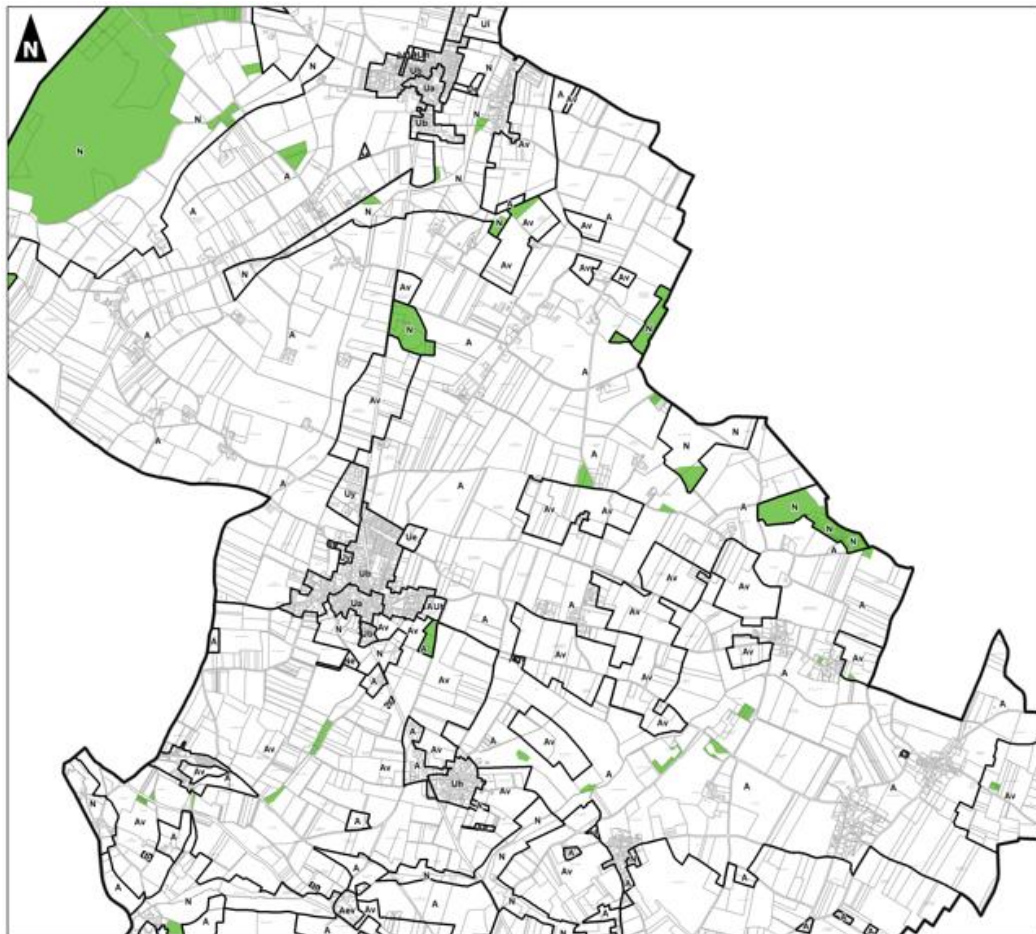
Les élus ont fait le choix de protéger en Espaces Boisés Classés les boisements à l'extérieur des enveloppes urbaines. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. Les ensembles boisés plus importants ont été identifiés au zonage du PLU au titre de l'article 151-23 du code de l'urbanisme (ci-dessus).

**Au total, les EBC au titre de l'article L113-1 du Code de l'urbanisme représentent une surface de 429 ha.**

**Ces identifications répondent aux objectifs suivants du PADD :**

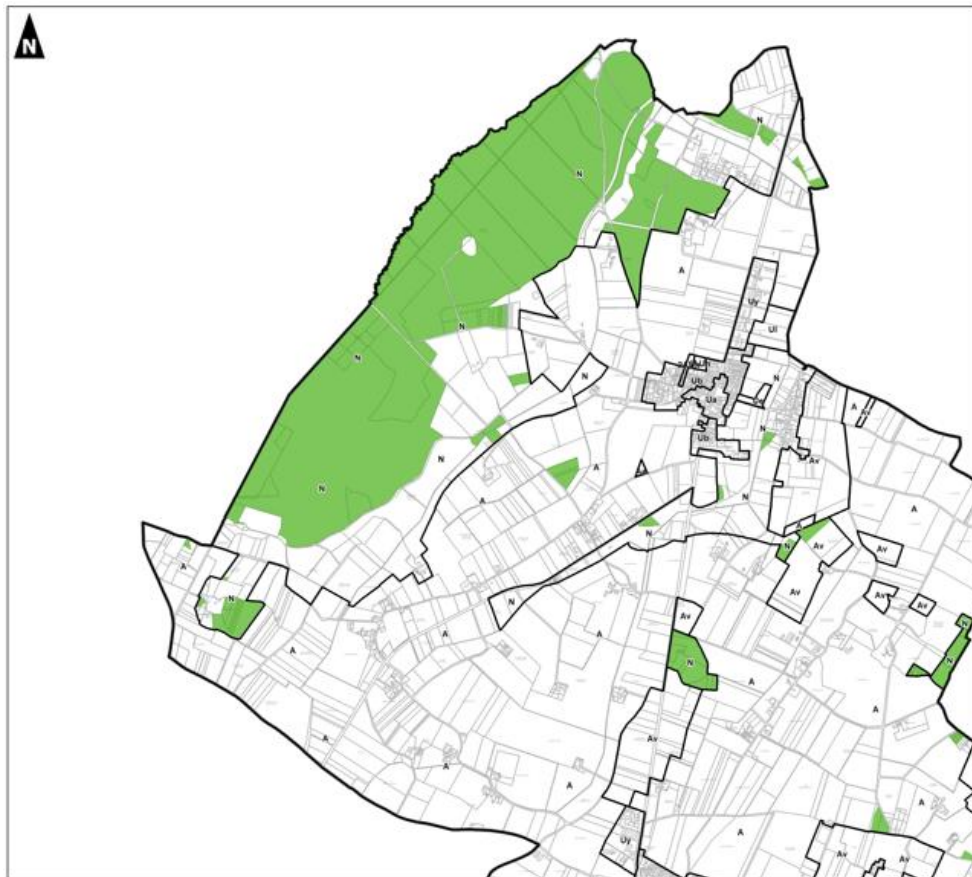
- S'appuyer sur le patrimoine et les ressources naturelles pour un urbanisme résilient
  - Préserver les boisements et le maillage bocager, réservoirs de biodiversité et marqueurs paysagers



**Figure 49.** EBC identifiés au règlement graphique au PLU de Terranjou, secteur Chavagnes-les-Eaux



**Figure 50.** EBC identifiés au règlement graphique au PLU de Terranjou, secteur Martigné-Briand



**Figure 51.** EBC identifiés au règlement graphique au PLU de Terranjou, secteur Notre-Dame-d'Allencçon

049-200067718-20250707-2025\_07\_087\_1-DE  
Date de télétransmission : 10/07/2025  
Date de réception préfecture : 10/07/2025

## 1.4 Bilan des surfaces

Le tableau suivant permet de visualiser les surfaces des zones du PLU créé en remplacement des anciens PLU recouvrant chacune des communes déléguées.

Zonage du PLU historique		Zonage après révision		Différence (ha)
Type de zone	Surface (ha)	Type de zone	Surface (ha)	
Total U	213,52	Total U	231,85	18,33
Total AU	37,66	Total AU	9,55	-28,11
Total 2AU	468,80	Total 2AU	0,67	-468,13
Total A	4425,50	Total A	4416,81	-8,69
		Ae	1,55	-
		Aev	3,92	-
		Agv	0,15	-
		Aph	0,59	-
		At	0,5	-
		Av	1928,63	-
Total zone N	1059,76	Total zone N	1103,7	43,94
		Ne	10,12	-
		Npv	3,4	
TOTAL COMMUNE	6205,24			

**Augmentation des zones U** : liée notamment à la réalisation de lotissements dont les lots ont été bâtis entraînant la transformation de ces secteurs AU en zone U.

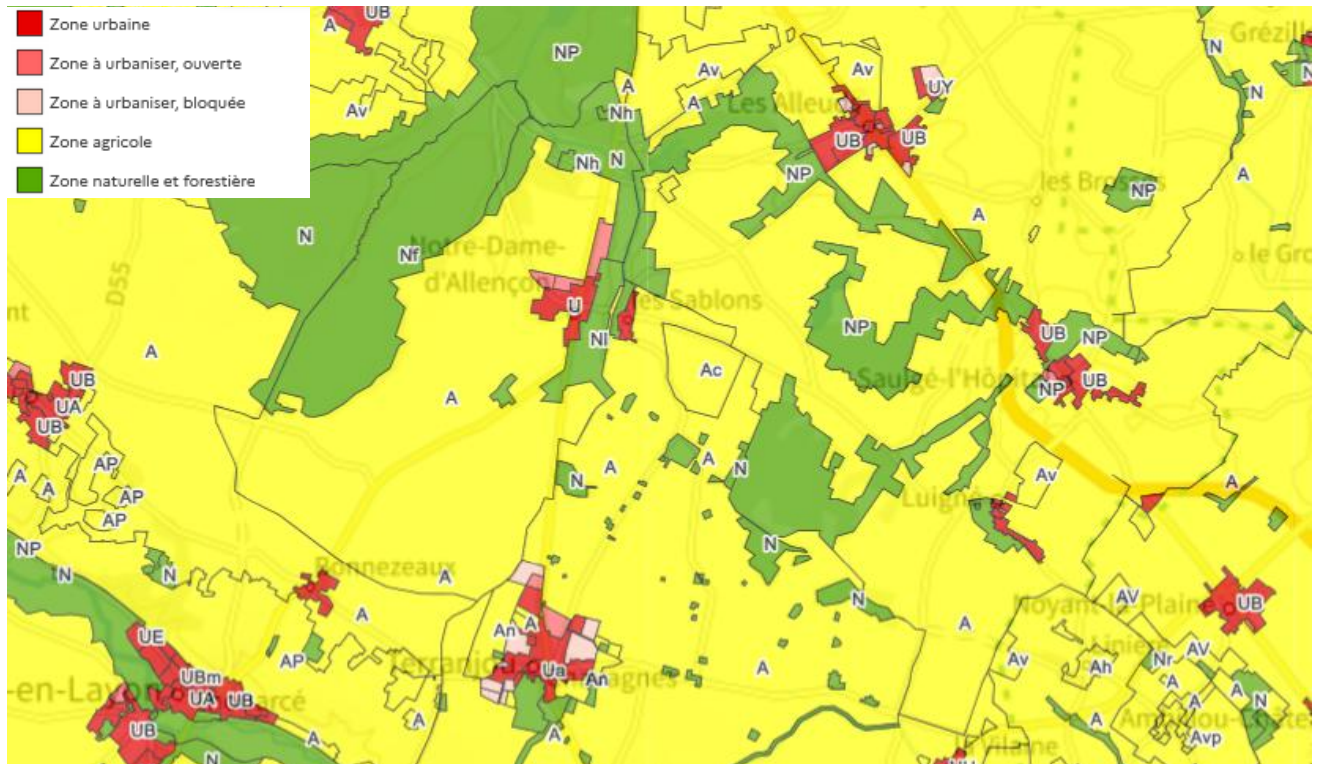
**Réduction des zones A Urbaniser** : lié à l'analyse du potentiel dans l'enveloppe urbaine permettant de répondre aux besoins identifiés dans le cadre du projet de territoire. La réponse aux besoins restant étant réalisée en dehors des enveloppes urbaines en fonction du projet de territoire, les besoins en extension urbaine du projet de PLU sont donc diminués par rapport à l'approche d'opportunité des anciens PLU. Les zones économiques ont notamment été diminuées.

**Augmentation de la zone N** : au profit des espaces présentant des enjeux naturels et paysagers. En outre, les secteurs d'exploitation de la ressource pour le projet d'extension de la carrière ont également entraîné le classement en zone Naturelle d'espaces Agricoles.

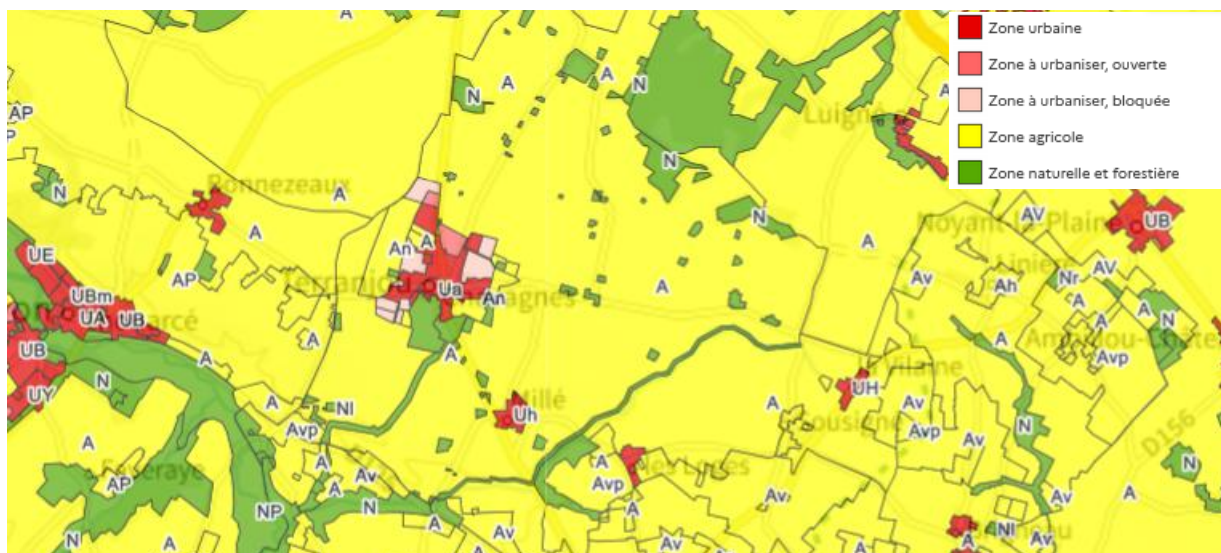
**Réduction de la zone A** : en raison de l'évolution de la partie actuellement urbanisée de la commune au regard des secteurs construits et des nouveaux secteurs de projet. La zone Agricole présentant une superficie 4 fois supérieure à la zone Naturelle, elle est impactée par les nouveaux secteurs de projets. En outre, la zone N s'est étendue.



**Figure 52.** Zonage du PLU approuvé en 2011 partie Nord(commune déléguée de Notre-Dame-D'Allençon - Extrait du Géoportail de l'Urbanisme)

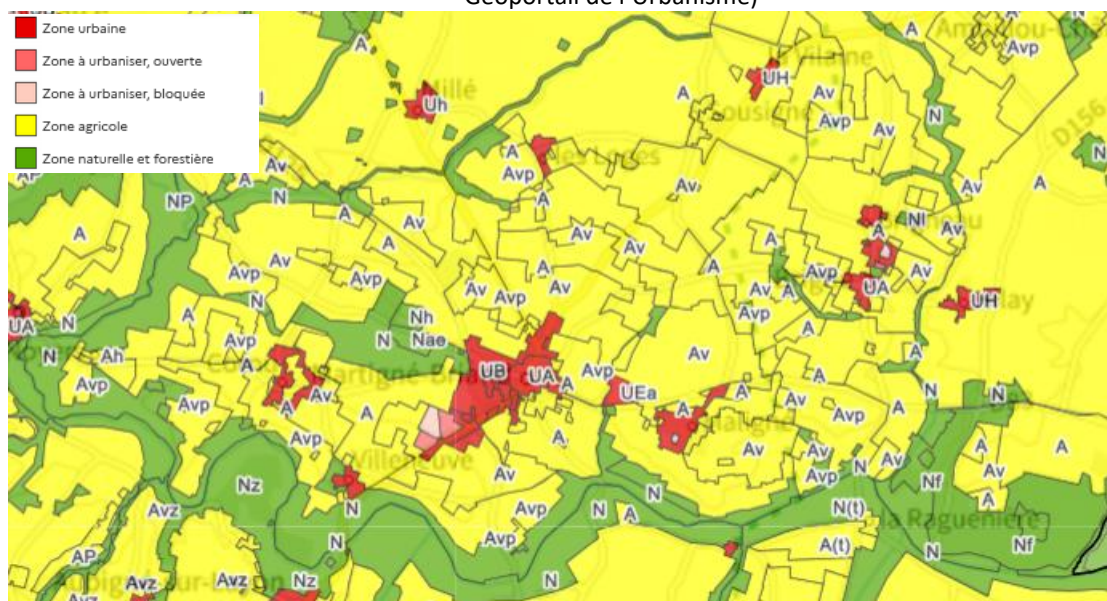


**Figure 53.** Zonage du PLU approuvé en 2011 partie Centre (commune déléguée de Chavagnes-Les-Eaux - Extrait du Géoportail de l'Urbanisme)



Accusé de réception en préfecture  
049-200067718-20250707-2025\_07\_087\_1-DE  
Date de télétransmission : 10/07/2025  
Date de réception préfecture : 10/07/2025

**Figure 54.** Zonage du PLU approuvé en 2011 partie Sud (commune déléguée de Martigné-Briand - Extrait du Géoportail de l'Urbanisme)



Accusé de réception en préfecture  
049-200067718-20250707-2025\_07\_087\_1-DE  
Date de télétransmission : 10/07/2025  
Date de réception préfecture : 10/07/2025



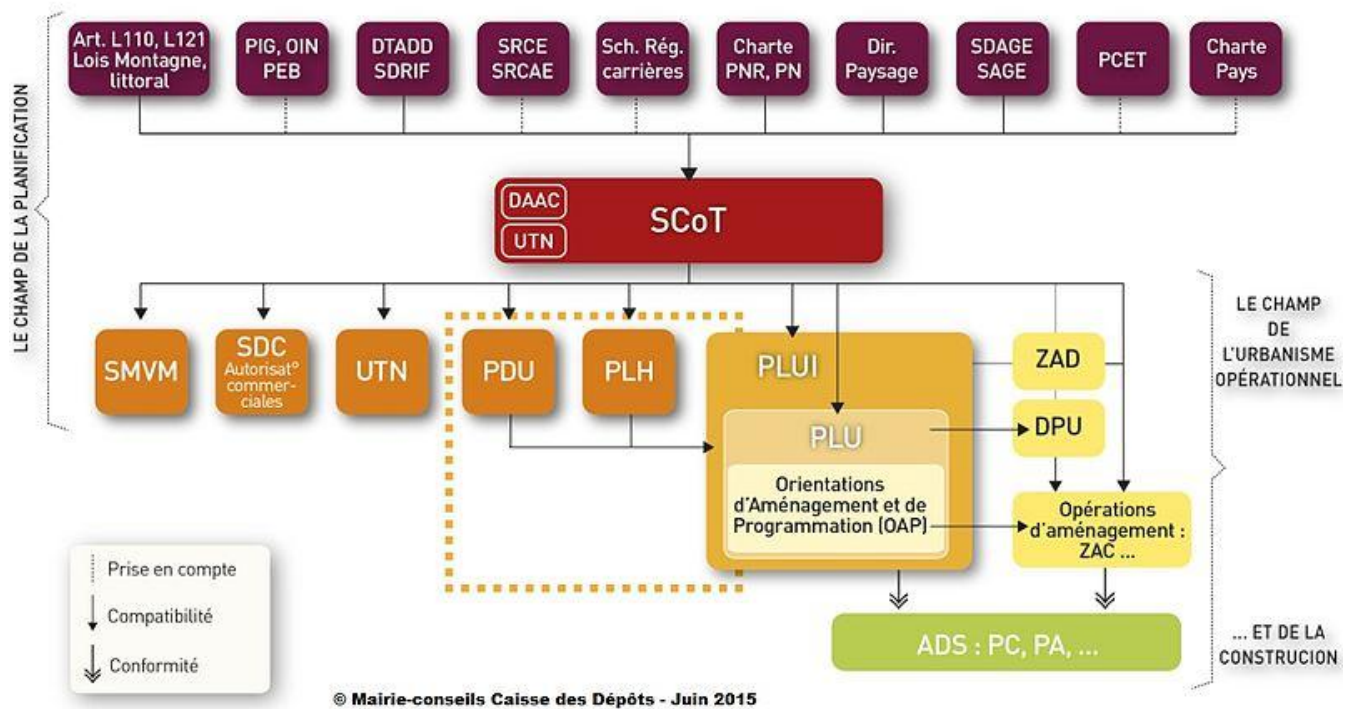
## 2 COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR

Accusé de réception en préfecture  
049-200067718-20250707-2025\_07\_087\_1-DE  
Date de télétransmission : 10/07/2025  
Date de réception préfecture : 10/07/2025

Accusé de réception en préfecture  
049-200067718-20250707-2025\_07\_087\_1-DE  
Date de télétransmission : 10/07/2025  
Date de réception préfecture : 10/07/2025

Le PLU doit être compatible avec le SCOT, ce dernier étant intégrateur des documents de rang supérieur (Schémas régionaux, départementaux, etc.).

**Figure 55.** Hiérarchie des documents d'urbanisme



Le PLU de TERRANJOU doit être compatible avec le SCOT Loire en Layon approuvé le 29 juin 2015.

## 2.2 Le SCOT

Le SCOT est le document cadre qui définit les grandes orientations d'aménagement et de développement des territoires qui le composent pour les 15 à 20 années à venir. Il détermine des orientations notamment en matière d'urbanisme, d'habitat, de développement économique et commercial, de préservation de l'environnement, d'aménagement et d'organisation de l'espace, de déplacement.... Le PLU doit être compatible avec le SCOT Loire en Layon approuvé en date du 29 juin 2015 et en cours de révision actuellement.

Le tableau ci-après présente la compatibilité du PLU avec les orientations du SCOT définies dans le Document d'Orientation et d'Objectif qui s'impose aux documents d'urbanisme.

**Ici sont seulement reprises les orientations qui s'appliquent au PLU de TERRANJOU et peuvent y être retranscrites réglementairement.**

Prescriptions du SCOT					Traduction au PLU
1. Affirmer le développement économique du territoire					
1.1 Développer les fonctions et équipements des pôles principaux					
Aucune des communes déléguées n'est identifiée comme pôle principal.					
1.2 Dynamiser les implantations des activités industrielles et logistiques					
<p>Prescription</p> <p>L'objectif plafond de consommation d'espace agricole et naturel sur l'ensemble du territoire, pour la période 2013-2028, est de 390 hectares dont 135 hectares au niveau des activités économiques y compris commerciales et tertiaires.</p>					<p>Préalablement un diagnostic foncier a été réalisé et notamment des disponibilités foncières sur le territoire en matière économique. Il a été identifié une disponibilité de 3,59 ha (bien inférieure à 6 ha). Cependant, ils ne sont pas suffisants pour satisfaire aux besoins identifiés dans le cadre de la projection de développement de la commune.</p> <p>La commune déléguée de Martigné-Briand est un pôle d'équipement et de service intermédiaire.</p> <p>C'est la seule commune déléguée pour laquelle une extension urbaine de 5 ha est prévue pour les zones d'activité. La majeure partie de ces 5 ha, 3,5 ha précisément porte sur le comblement d'une dent creuse au sein de l'activité. La consommation foncière en matière économique a été mutualisée à l'échelle du territoire communal et priorisée sur la zone d'activité présentant le plus d'enjeu puisqu'identifiée en ce sens au SCoT.</p> <p>Le choix des secteurs et leur emprise a été réalisé avec la CCLLA.</p>
	Parcs d'activités	Pôles économiques principaux	Pôles économiques intermédiaires	Parcs de proximité	
Loire Layon	55	25	20	10	
Coteaux du Layon	50	30	10	10	
Vihierois Haut Layon	30	15	10	5	
SCOT	135	70	40	25	
<p>- Les surfaces comptabilisées seront les surfaces non aménagées au moment de l'arrêt de projet du SCOT.</p>					
<p>Une réserve supplémentaire, pouvant aller jusqu'à 15 hectares, pourrait être mise en œuvre dans le cadre d'une modification du SCoT s'il s'avérait que les besoins en foncier apparaissaient insuffisants en raison de l'attractivité économique des pôles économiques principaux et intermédiaires.</p> <p>Parallèlement à la réflexion sur la création ou l'extension des parcs d'activités, les communes et les communautés de communes devront examiner et intégrer quand elles sont possibles des requalifications et des possibilités de densification sur les parcs existants.</p> <p>Pour les parcs structurants, l'aménagement de nouvelles zones ne sera possible que dans les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- si la commercialisation du parc d'activités est réalisée à hauteur de 60%,</li><li>- et/ou si les lots existants n'offrent plus une diversité de tailles suffisante, excluant de fait une catégorie d'entreprises demandeuses notamment industrielles ou logistiques.</li></ul> <p>Pour les parcs intermédiaires, l'aménagement de nouvelles zones ne sera possible que dans les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- si la disponibilité dans les zones existantes est inférieure ou égale à 6 hectares ;</li><li>- et/ou si les lots existants n'offrent plus une diversité de tailles suffisante, excluant de fait une catégorie d'entreprises demandeuses.</li></ul> <p>Tout en préservant le développement économique, les communes et les communautés de communes veilleront à limiter la part des espaces non commercialisables non nécessaires à une bonne gestion du parc d'activités, à favoriser la mutualisation des espaces et à intégrer un traitement paysager et environnemental.</p>					
Figure 56. Extrait du SCOT p. 6					

**Figure 56.** Extrait du SCOT p. 6

Accusé de réception en préfecture  
049-200067718-20250707-2025\_07\_087\_1-DE  
Date de télétransmission : 10/07/2025  
Date de réception préfecture : 10/07/2025

Prescriptions du SCOT	Traduction au PLU
<b>1.2.2 Hiérarchiser les activités économiques pour favoriser leur répartition</b>	
<p><b>Prescription</b></p> <p>En dehors du tissu urbain existant, les implantations d'entreprises se réaliseront dans l'armature d'offre foncière hiérarchisée et structurée des Anjou Actiparc à la zone artisanale.</p> <p>Les pôles économiques principaux ont vocation à attirer des projets structurants, d'autres projets structurants de dimension moindre seront accueillis dans les pôles intermédiaires et enfin, des projets relevant de l'échelle communale ou de proximité dans les zones artisanales.</p> <p>Les activités accueillies doivent être adaptées à leur environnement immédiat.</p> <p><b>Figure 57.</b> Extrait du SCOT p 7</p>	<p>Les zones d'activités de la commune ont été confortées dans les dispositions des règlements écrits et graphiques pour ne pas entraver l'implantation des entreprises au sein de la partie actuellement urbanisée de chaque commune déléguée.</p>
<b>1.3 Favoriser le développement des activités artisanales et des activités de proximité</b>	
<b>1.3.1 Maintenir une offre foncière communale de proximité pour les projets artisanaux</b>	
<p><b>Prescription</b></p> <p>Pour les activités artisanales ne générant pas de nuisances, leur implantation pourra se réaliser dans le tissu urbain (hors zone artisanale).</p> <p>L'artisanat est ici entendu au sens large intégrant les prestataires de services.</p> <p><b>Figure 58.</b> Extrait du SCOT p. 7</p>	<p>L'artisanat et le commerce de détail sont autorisés dans les zones urbaines Ua et Ub à vocation principale d'habitat. Dans tous les cas, en application des dispositions de l'article R111-2 du code de l'urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. » Ces dispositions sont rappelées dans le règlement écrit.</p> <p>Par ailleurs, les secteurs d'activité à proximité directe avec l'habitat font l'objet d'un zonage particulier Uy1. Au sein de cette zone, des économiques non autorisées en secteurs Ua et Ub sont autorisées dans la mesure où elles sont compatibles avec l'habitat.</p>
<b>1.4 Soutenir le développement durable des activités agricoles et viticoles</b>	
<b>1.4.1 Limiter la réduction des espaces agricoles, et notamment des zones AOC, grâce aux mesures prises pour contenir l'étalement urbain</b>	
<p><b>Prescription</b></p> <p>Afin de lutter contre la consommation foncière d'espace agricole et naturel, le SCOT entend privilégier l'urbanisation des bourgs existants.</p> <p><b>Figure 59.</b> Extrait du SCOT p. 8</p>	<p>Cet objectif est décliné dans le PADD du PLU et mis en application :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Par l'identification du potentiel à l'intérieur des enveloppes urbaines dans le cadre du diagnostic foncier</li> <li>- Le choix des secteurs en extension urbaine prenant en compte la préservation des terres viticoles ayant vocation à être maintenues</li> <li>- La définition des villages densifiables au droit des enveloppes urbaines existantes pour assurer la préservation des ENAF</li> </ul>




Prescriptions du SCOT	Traduction au PLU
<b>1.4.2 Prévenir d'éventuels conflits d'usage grâce aux mesures visant à optimiser le tissu existant et à limiter le mitage</b>	
<p><b>Prescription</b></p> <p>Les documents d'urbanisme n'autoriseront pas les constructions isolées à usage d'habitation en zone agricole à l'exception des habitations liées et nécessaires au fonctionnement des activités agricoles.</p> <p>Les PLU prévoient dans leurs règlements l'obligation d'implanter le logement de fonction à proximité immédiate de l'exploitation agricole sans dépasser 100 mètres du bâtiment justifiant la présence permanente de l'agriculteur.</p> <p>La réhabilitation et l'extension mesurée des constructions existantes sont autorisées sous réserve qu'elles ne compromettent pas les exploitations agricoles en activité.</p> <p>Les communes et les communautés de communes devront faciliter la circulation des engins agricoles entre les sièges d'exploitation et les espaces de production et de livraison.</p> <p><b>Figure 60.</b> Extrait du SCOT p. 8</p>	<p>En zones A et N, seule la construction d'habitation nécessaire à l'activité agricole est autorisée, aux conditions cumulatives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- que ces activités constituent le prolongement de l'acte de production ;</li> <li>- qu'elles soient compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées ;</li> <li>- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages</li> </ul> <p>Elles doivent être localisées à 100 m d'un des bâtiments principaux d'exploitation sauf contrainte physique, topographique ou sanitaire.</p> <p>En outre, des bâtiments sont identifiés comme pouvant changer de destination, leur localisation par rapport aux exploitations agricoles a été prise en compte.</p>
<b>1.4.3 Favoriser l'adéquation des exploitations agricoles avec la valorisation des paysages</b>	
<p><b>Prescription</b></p> <p>Les paysages viticoles du territoire, et principalement la vallée du Layon, devront faire l'objet d'une attention particulière.</p> <p><b>Figure 61.</b> Extrait du SCOT p. 8</p>	<p>Le maillage bocager et les espaces boisés sont identifiés au règlement graphique et protégés au règlement écrit.</p>
<b>1.5 Poursuivre le développement d'un tourisme de qualité (durable)</b>	
<b>1.5.1 Renforcer l'attractivité touristique du territoire en s'appuyant notamment sur le Val de Loire, la Vallée du Layon et à la présence du Vignoble</b>	
<p><b>Prescription</b></p> <p>L'essor de l'Oenotourisme s'accompagnera du développement des capacités des équipements majeurs et de l'hébergement associé sans nuire aux sites naturels inscrits et classés ou aux paysages majeurs du SCOT (Val de Loire et Vallée du Layon).</p> <p><b>Figure 62.</b> Extrait du SCOT p. 9</p>	<p>La commune ne comporte pas de site naturel inscrit ou classé.</p> <p>Les éléments de paysage ont été identifiés au règlement graphique et protégés au règlement écrit. Un inventaire du maillage bocager a été réalisé, les boisements sont identifiés.</p>
<b>1.5.2. Favoriser la connexion entre les différents itinéraires de randonnées (Loire à vélo, boucle du Layon...)</b>	
<p><b>Prescription</b></p> <p>Le développement des grands itinéraires touristiques en mode doux (Loire à vélo, boucle du Layon-Aubance...) sera favorisé par leur connexion entre eux ainsi que la création de nouveaux itinéraires (ex : itinéraire d'interprétation sur la vallée du Layon....etc.)</p> <p><b>Figure 63.</b> Extrait du SCOT p. 9</p>	<p>Le développement des liaisons douces à l'intérieur et à l'extérieur du tissu urbain est assuré par des emplacements réservés prévus au plan de zonage pour faciliter l'acquisition des emprise privées afférentes.</p> <p>En outre, la connexion avec les cheminements piétons existants est également prévue dans les OAP sectorielles pour favoriser les modes de déplacements doux des futurs habitants.</p>

Prescriptions du SCOT	Traduction au PLU
<b>1.5.3 Veiller à la prise en compte des paysages, support au développement du tourisme, au niveau des documents d'urbanisme et des opérations d'aménagement</b>	
<p><b>Prescription</b></p> <p>L'accueil d'équipements, d'aménagements ou d'hébergements touristiques tiendra compte des milieux naturels, des paysages et du patrimoine bâti et des plans de prévention des risques d'inondation.</p> <p>Pour les communes inscrites dans le périmètre Val de Loire Unesco, le SCOT mentionne les orientations suivantes du plan de gestion approuvé par l'Etat le 15/11/2012 sous la forme de prescriptions :</p> <p>Eviter la fermeture des paysages du val en identifiant et en préservant les points de vue remarquables et les belvédères sur la Loire.</p> <p>Préserver les forêts et boisements présents sur les coteaux dominant le val.</p> <p>Insérer les nouvelles constructions dans la trame ligérienne traditionnelle et éviter les aménagements hors échelle en front de Loire.</p> <p>Proscrire l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation sur les flancs et crêtes de coteaux en dehors des enveloppes urbaines denses déjà constituées.</p> <p>Reconquérir le petit patrimoine fluvial emblématique des bords de Loire.</p> <p>Les communes concernées par la zone tampon du site inscrit au Val de Loire Unesco devront s'assurer que les opérations d'aménagement envisagées ne porteront pas atteinte à l'un des éléments constitutifs de la valeur universelle exceptionnelle à partir d'une étude paysagère approfondie.</p>	<p>La commune n'est pas concernée par la zone tampon du site inscrit Val de Loire UNESCO.</p> <p>Les éléments de paysage ont été identifiés au règlement graphique et protégés au règlement écrit.</p> <p>Les éléments de patrimoine sont également identifiés et protégés au titre de l'article L51-19 du code de l'urbanisme.</p> <p>Par ailleurs, la mise en valeur des éléments constitutifs du patrimoine remarquable de la commune est également assurée par l'identification des bâtiments pouvant changer de destination au titre des dispositions de l'article L151-11 du code de l'urbanisme. Cela permet notamment la réutilisation de bâtiments qui ne le sont plus aujourd'hui parce que leur caractéristique ne correspond plus à leur destination actuelle. En outre, certains bâtiments sont identifiés en vue de réaliser de l'hébergement touristique, permettant ainsi la mise en valeur du patrimoine sans porter atteinte aux paysages puisqu'il s'agit de réemployer des bâtiments existants.</p> <p>Les sites archéologiques identifiés sont repris en annexe du présent PLU.</p>
<b>6. Organiser le développement de l'offre commerciale</b>	
<b>6.1.1 Réserver l'implantation en ZACOM aux formats de points de vente incompatibles avec les centralités</b>	
<p><b>Prescription</b></p> <p>Le projet commercial du territoire tend à privilégier le maintien des centralités comme espace de développement du commerce considérant qu'il y joue un rôle essentiel de cohésion et d'animation sociale.</p> <p>A ce titre, l'implantation en ZACOM doit être réservée aux commerces dont le format rend impossible l'implantation en centralité :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Interdiction d'implantation en ZACOM des commerces de moins de 300 m² de surface de plancher.</li> <li>- Possibilité d'implantation en centralité de tout commerce quel que soit son format sous réserve de respect des règles d'urbanisme.</li> </ul>	<p>Au sein de la centralité de chacune des communes déléguées les commerces et activités de services sont autorisés.</p> <p>Les zones d'activité économiques existantes de chaque commune déléguée ont été identifiées par un zonage adapté pour permettre le développement des activités existantes et l'implantation de nouvelles activités économiques au sein de la partie actuellement urbanisée. Pour les secteurs situés à proximité immédiate des zones d'habitat, des dispositions particulières sont édictées pour assurer la compatibilité des activités économiques avec l'habitat.</p> <p>Par ailleurs, concernant les extensions urbaines à vocation économique :</p> <p>La commune déléguée de Martigné-Briand est un pôle d'équipement et de service intermédiaire.</p> <p>C'est la seule commune déléguée pour laquelle une extension urbaine de 5 ha est prévue pour les zones d'activité. La majeure partie de ces 5 ha, 3,5 ha précisément porte sur le comblement d'une dent creuse au sein des zones d'activité. La consommation foncière en matière économique a été mutualisée à l'échelle du territoire communal et priorisé sur la zone d'activité présentant le plus d'enjeu puisqu'identifiée en ce sens au SCOT. Le choix des secteurs et leur emprise a été réalisé avec la CCLIA.</p>

**Figure 64.** Extrait du SCOT p. 10

**Figure 65.** Extrait du SCOT p. 10

Prescriptions du SCOT	Traduction au PLU
<b>1.6.2 Privilégier les implantations sur les ZACOM</b>	
<p><b>Prescription</b></p> <p>Au regard d'une volonté de gestion économe du foncier, le territoire entend privilégier l'implantation des commerces de périphérie sur des espaces existants (c'est-à-dire accueillant déjà des commerces).</p> <p>L'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones ne pourra s'opérer qu'après saturation des zones existantes ou en fonction des besoins d'implantation d'une surface dont l'activité, non présente sur le territoire, permettrait de réduire notablement les déplacements des habitants.</p> <p>Les ZACOM existantes sont ainsi définies :</p> <p>[...]</p> <p><b>- Martigné – Briand :</b></p>  <p><b>Figure 66.</b> Extrait du SCOT p. 11-12</p>	<p>Les zones d'activité sont identifiées au règlement graphique et font l'objet de dispositions réglementaires qui leurs sont propres.</p> <p>Un diagnostic des disponibilités foncières du territoire et notamment économique a été réalisé pour voir si le potentiel dans les parties actuellement urbanisées répondait aux besoins de la commune. Dans un second temps, pour satisfaire le besoin, des extensions urbaines ont été projetées.</p>
<b>1.6.3 Privilégier des implantations commerciales en ZACOM</b>	
<p><b>Prescription</b></p> <p>Dans un triple objectif de maîtrise des destinations du bâti, de cohérence des activités et de conditions d'accueil de la population en ZACOM, il est précisé que les ZACOM ont pour vocation unique l'accueil des locaux commerciaux, c'est-à-dire de locaux où s'exerce toute prestation avec un acte final d'achat d'un service ou d'un bien impliquant une transaction financière in situ ou dématérialisée. Les drives sont inclus dans cette définition. L'habitat existant est autorisé en ZACOM.</p> <p>Les activités artisanales de production ou de fabrication n'ont pas vocation à s'implanter en ZACOM sauf sur les ZACOM Mixtes des Petits Fresnaies et de l'Eperonnerie sur la commune de Chalonnes-sur-Loire.</p> <p><b>Figure 67.</b> Extrait du SCOT p. 14</p>	<p>La ZACOM est située à proximité de l'habitat, un secteur particulier a donc été créé en ce sens.</p> <p>Les destinations autorisées correspondent aux dispositions des articles R151-27 et R151-28 du code de l'urbanisme. La sous-destination correspondant aux dispositions du SCoT ci-contre est dénommée « artisanat et commerce de détail ». Les activités relevant de cette sous-destination sont autorisées dans les dispositions du règlement écrit. Le commerce de détail répond aux objectifs du SCoT ci-contre.</p> <p>Le projet de PLU est donc également compatible avec les dispositions du SCoT sur ce point.</p>

Prescriptions du SCOT	Traduction au PLU
<b>1.6.4 Respecter des formats de locaux commerciaux adaptés aux caractéristiques du territoire</b>	
<p><b>Prescription</b></p> <p>Pour tendre vers l'économie de foncier, le SCOT souhaite veiller au bon dimensionnement du bâti commercial pour les nouveaux locaux commerciaux.</p> <p><b>Figure 68.</b> Extrait du SCOT p. 14</p>	<p>La limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers est l'un des objectifs du PADD décliné dans les documents réglementaires du PLU.</p> <p>La taille des bâtiments n'est pas limitée puisqu'il n'y a plus de coefficient d'occupation du sol dans les règlements écrit. Cependant, les projets sont soumis à des coefficients d'imperméabilisation et d'aménagement paysager.</p> <p>Les notions de commerce alimentaire et de surface de vente ne peuvent pas réglementairement être déclinées dans les PLU.</p>
<b>1.6.5 Améliorer l'attractivité urbaine, paysagère et architecturale des ZACOM</b>	
<p><b>Prescription</b></p> <p>Les implantations commerciales ont été souvent réfléchies à la parcelle avec une prise en compte insuffisante d'une stratégie globale de zone.</p> <p>L'aménagement des espaces commerciaux de périphérie (<i>existants ou nouveaux</i>) devra intégrer des principes architecturaux et urbanistiques basés sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>la recherche d'une mutualisation des accès et des stationnements,</li> <li>l'affirmation d'une architecture respectant l'identité territoriale,</li> <li>une attention particulière portée au traitement paysager de ces espaces.</li> </ul> <p>Les dispositions devront concourir de manière générale :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>à l'économie de foncier,</li> <li>à l'amélioration de la qualité des entrées de villes et des accessibilités pour un usage plus modéré de la voiture et pour stimuler l'accès piétons et deux roues.</li> </ul> <p><b>Figure 69.</b> Extrait du SCOT p. 15</p>	<p>Des dispositions sont prévues dans le règlement écrit en ce sens.</p>
<b>1.6.6 Renforcer les centralités et maîtriser la périphérisation</b>	
<p><b>Prescription</b></p> <p>Le territoire souhaite donner priorité aux implantations en centre-ville et centre-bourg, charge à chaque PLU de définir spatialement avec précision ce périmètre et d'y associer des règles spécifiques liées à l'application des réglementations sur les périmètres de protection de la diversité commerciale au titre de l'article L 123-1-5 II 5° du code de l'urbanisme.</p> <p>Les centralités peuvent inclure des secteurs de centre-bourg mais aussi certains villages ou nouveaux quartiers caractérisés de façon cumulative par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Une certaine densité du bâti (espaces les plus denses de la commune).</li> <li>La présence d'équipements publics et/ou l'existence d'espaces de convivialité.</li> </ul> <p>La mixité des fonctions : habitat, commerces, équipements (qu'elle soit existante ou souhaitée /prévues par la commune).</p> <p>En conséquence, les commerces de surface de moins de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher ont pour vocation à être accueillis dans les centralités.</p> <p>Ainsi, Il n'est plus autorisé de construire de commerce de moins de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors périmètre de centralité (<i>création ou transformation de bâtiment existant</i>).</p> <p>La surface de plancher de chaque cellule commerciale sera prise en compte individuellement comme base de calcul.</p> <p>Seule exception à la règle, la création de cellules commerciales de moins de 300 m<sup>2</sup> adossée à une activité de production (<i>existante ou non à la date de validation du DAC</i>) et permettant la commercialisation des produits issus de cette activité.</p> <p>Les équipements commerciaux existants de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher implantés en centralité constituent un facteur d'équilibre territorial des fonctions commerciales et de dynamisation du cadre de vie. Il est ainsi souhaitable de conserver et de créer ces équipements dans les centralités.</p> <p><b>Figure 70.</b> Extrait du SCOT p. 15-16</p>	<p>Pour les communes déléguées de Chavagnes-Les-Eaux et Notre Dame d'Allençon La densité moyenne minimale est de 18 logements/ha pour les projets de logements sur les secteurs en extension de l'urbanisation.</p> <p>Le projet de territoire conforte certains villages ou hameaux dits « densifiables » afin de continuer à développer l'habitat dispersé caractéristique de l'Ouest de la France et de la commune de Terranjou. Néanmoins, afin de limiter les nouvelles constructions en dehors du bourg, le nombre de villages pouvant accueillir de nouveaux logements en construction neuve est limité. Les villages retenus correspondent à ceux identifiés dans le SCOT en vigueur. Les villages dits « densifiables » sont : Millé, Cornu, Maligné, Villeneuve.</p>

Accusé de réception en préfecture  
049-200067718-20250707-2025\_07\_087\_1-DE  
Date de télétransmission : 10/07/2025  
Date de réception préfecture : 10/07/2025



Prescriptions du SCOT	Traduction au PLU
<b>1.6.7 Maîtriser le commerce hors centralité et hors ZACOM</b>	
<p><b>Prescription</b></p> <p>Parce que l'implantation de commerce isolé participe peu à l'attractivité du territoire et accroît les déplacements de la population, le territoire privilégie un modèle d'implantation commerciale autour de polarités constituées lisibles et suffisamment denses. A ce titre, le territoire retient les ZACOM définies dans le DAC et les centralités comme lieu d'implantation des locaux commerciaux et fixe comme impératif :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eviter l'installation de commerce isolé de toute urbanisation commerciale ayant pour objectif de capter un flux automobile.</li> <li>- Minimiser le développement des activités isolées existantes en limitant : <ul style="list-style-type: none"> <li>. à 20% de leur surface actuelle la possibilité de croissance sur la durée du SCOT pour les commerces dont la surface de plancher est supérieure à 500 m² ;</li> <li>. à une extension d'une surface plafond de 100 m² la possibilité de croissance sur la durée du SCOT pour les commerces dont la surface de plancher est inférieure à 500 m².</li> </ul> </li> </ul> <p>L'implantation d'activités commerciales hors centralité et hors ZACOM pourra être envisagée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dans le cas d'activités de restauration ou de loisirs permettant d'affirmer l'attractivité touristique du territoire ou,</li> <li>- si l'activité concernée est destinée principalement à un public professionnel, et non à une clientèle grand-public, en raison notamment de l'impact modéré sur les flux de circulation.</li> </ul> <p>Les activités secondaires (ex : <i>vente de vin à la propriété</i>,...) ne sont pas concernées par cette règle à partir du moment où elles restent secondaires avec un impact réduit sur les flux.</p>	<p>Les zones urbaines et donc les secteurs où les commerces peuvent s'implanter sont définies au droit des parties actuellement urbanisées existantes. Les activités auront donc vocation à s'implanter de façon groupée.</p> <p>Parmi les bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination en zones A et N, certains ont vocation à accueillir l'activité touristique et donc la restauration. Dans tous les cas, un nombre mesuré de bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination a été identifié. Sur les 33 bâtiments identifiés, seuls 12 bâtiments peuvent évoluer vers une activité économique. Cette identification répond à des projets en cours et ont pour objectif de permettre notamment la diversification des activités agricoles sans entraîner un mitage des espaces.</p> <p>Par ailleurs, un seul STECAL est prévu pour permettre le développement d'une activité économique existante. L'emprise au sol autorisée est limitée à 3 500 m², elle prend en compte l'emprise au sol cumulée des constructions existante. En outre, ce STECAL est situé sur un parking imperméabilisé, il n'entraîne pas de consommation d'ENAF.</p>
<b>1.6.8 Améliorer l'organisation territoriale.</b>	
<p><b>Prescription</b></p> <p>Les règles fixées par le DAC doivent permettre d'améliorer la lecture des espaces commerciaux, et de mieux gérer les flux d'usagers sur ces espaces. Dans cette logique, le principe de la non mixité des activités économiques sur un même espace est retenu à savoir éviter le voisinage du commerce avec de la petite ou grosse industrie ou avec de l'activité artisanale ne recevant pas de public. Il conviendra de respecter un principe d'exclusivité afin de définir au-delà d'une classification générale la destination des zones : activités commerciales ou activités de production/stockage.</p> <p>Sur les Zones d'Activités Economiques existantes n'accueillant pas de commerce, il est rappelé que tout changement d'affectation de bâtiment industriel ou artisanal en vue de devenir une activité commerciale est proscrit.</p>	<p>Comme évoqué précédemment, les destinations et sous-destinations du code de l'urbanisme englobent le commerce avec d'autres activités comme l'artisanat. Il n'est donc pas possible de retranscrire cela dans les dispositions règlementaires du PLU.</p> <p>Les espaces dédiés à l'activité sont cependant identifiés et structurés pour encourager le développement des activités de proximité (dont le commerce fait effectivement partie) vers les zones d'habitat et permettre le renforcement des zones d'activités existantes comportant des activités incompatibles avec l'habitat.</p>
<b>2. Garantir le développement du territoire en organisant la croissance et en préservant les équilibres</b>	
<b>2.1 Affirmer l'armature urbaine du territoire par la définition de pôles d'équipements et de services structurants</b>	
<p><b>Prescription</b></p> <p>La hiérarchisation des communes est structurée de manière à répartir le développement démographique et économique sur les 3 communautés de communes, Loire Layon, Coteaux du Layon, Vihiersois Haut Layon, afin de conforter les pôles d'équipements et de services structurants et garantir une armature urbaine équilibrée.</p> <p>Le SCOT définit des pôles d'équipements et de services structurants, des pôles d'équipements et de services intermédiaires et des communes hors pôles.</p>	<p>Parmi les communes déléguées qui composent la commune nouvelle de TERRANJOU, seule Martigné-Briand est identifiée comme un pôle d'équipements et de services intermédiaires.</p>



Prescriptions du SCOT	Traduction au PLU
<p>Le SCOT tient compte des différenciations territoriales entre les 3 EPCI en définissant des objectifs de production de logements, de consommation foncière et de niveaux de densité différenciés par EPCI et par catégorie de communes.</p> <p>Les pôles d'équipements et de services correspondent aux communes ou regroupement de communes disposant d'un fort potentiel de développement économique et/ou aux communes disposant d'une offre diversifiée et structurée d'équipements et services dont profitent les habitants des communes voisines périphériques.</p> <p>Elles disposent d'un potentiel de développement que le DOO précise dans ses orientations suivantes.</p> <p>Par l'affirmation de son armature urbaine, le DOO cible aussi un objectif conséquent de réduction de la consommation foncière par rapport à la situation constatée des années précédentes et s'inscrit ainsi pleinement dans les objectifs de la loi ENE.</p> <p><b>Figure 73.</b> Extrait du SCOT p. 17</p>	
<b>2.2 Produire de nouveaux logements afin de satisfaire les besoins de la population mais en organisant leur répartition spatiale</b>	
<p>Le PLH approuvé le 20 mars 2025 définit les objectifs en la matière. Le PLU est compatible avec les dispositions du PLH déclinées au paragraphe 2.3.</p>	
<b>3. Aménager en préservant les ressources naturelles</b> <b>3.1 Qualifier les espaces urbanisés</b> <b>3.1.1 Préserver et valoriser les espaces remarquables</b>	
<p>La commune n'est pas concernée par le périmètre UNESCO.</p>	
<b>3.1.2 Veiller à l'intégration des opérations d'aménagement dans le paysage</b>	
<p><b>Prescription</b></p> <p>Les opérations d'extension et de renouvellement de l'espace bâti favoriseront l'insertion paysagère et la continuité du plan d'aménagement avec l'existant.</p> <p><b>Figure 74.</b> Extrait du SCOT p. 31</p>	<p>Cf chapitre 1.2 Les orientations d'aménagement et de programmation</p>
<b>3.1.3 Favoriser l'adéquation des exploitations agricoles avec la valorisation des paysages</b>	
<p><b>Prescription</b></p> <p>Un recensement du petit patrimoine et des haies remarquables sera réalisé. Ces éléments seront inscrits aux documents d'urbanisme en tant que petit patrimoine et éléments paysagers à protéger au titre de l'article L 123-1-5 2° et 5° du code de l'Urbanisme).</p> <p><b>Figure 75.</b> Extrait du SCOT p. 32</p>	<p>Le maillage bocager du territoire a été identifié et fait l'objet d'une réglementation au regard des enjeux qu'il représente. Le patrimoine architectural a également été identifié et fait l'objet de fiches annexées au règlement écrit.</p>
<b>3.2 Œuvrer au maintien de la biodiversité et préserver la TVB</b> <b>3.2.1 Améliorer les liaisons écologiques pour favoriser la biodiversité</b>	
<p>1 / Décliner la trame verte et bleue du SCOT à l'échelon communal</p> <p>Lors de l'élaboration de son document d'urbanisme, chaque commune devra décliner la trame verte et bleue sur son territoire. Les communes pourront alors s'appuyer sur la note méthodologique réalisée dans le cadre du SCOT.</p> <p>2 / Préserver les réservoirs de biodiversité identifiés</p> <p><b>Figure 76.</b> Extrait du SCOT p. 32</p>	<p>La trame verte et bleue du territoire est déclinée dans une OAP thématique dédiée venant compléter les dispositions des règlements graphique et écrit pour assurer sa protection et son renforcement.</p> <p>La forêt de Brissac et les pourtours de l'AZI du layon sont identifiés et protégés aux règlements graphique et écrit.</p>

Prescriptions du SCOT	Traduction au PLU
<b>3.2.2 Améliorer la qualité de l'eau dans le respect de la loi Grenelle II, dans le cadre de la charte départementale de l'eau et du Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin de Loire-Bretagne</b>	
<p><b>Prescription</b></p> <p>Les possibilités d'accueil de nouvelles populations (riverain, entreprise, industrie...) seront conditionnées aux capacités d'alimentation en eau potable du territoire, de dimensionnement du réseau d'assainissement et de traitement des eaux usées dans les stations d'épuration existantes.</p> <p><b>Eaux pluviales</b></p> <p>Favoriser la récupération des eaux de toiture pour l'entretien et l'arrosage des espaces extérieurs</p> <p>Favoriser la mise en œuvre de techniques alternative de gestion des eaux pluviales (noues enherbées, stockage des eaux à la parcelle, toitures terrasse...)</p> <p>Encourager la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales permettant la réduction du ruissellement et favorisant l'alimentation des nappes en référence à la disposition 49 du PAGD.</p> <p><b>Eau potable</b></p> <p>Favoriser une consommation raisonnée de la ressource en eau dans tous les projets d'aménagement et favoriser principalement dans les équipements publics la mise en place de systèmes d'économie d'eau</p> <p><b>Zones humides</b></p> <p>La préservation des zones humides est l'une des composantes de la gestion équilibrée de la ressource en eau.</p> <p>Lors de l'élaboration ou de la révision de leur document d'urbanisme, et en l'absence d'un inventaire des zones humides réalisé par un SAGE ou selon une méthode validée par la commission locale de l'eau, les collectivités devront réaliser un inventaire exhaustif des zones humides en les caractérisant selon leurs spécificités en termes d'intérêts et de fonctionnement. L'inventaire concernera les secteurs à enjeux du PLU (zones U, AU, secteurs avec projet ou aménagement et futures zones A ou N à protéger strictement du fait d'enjeux particuliers de biodiversité). La Commission Locale de l'Eau sera associée à chaque inventaire.</p> <p>Le SCOT demande aux PLU de prévoir des dispositions protectrices pour les zones humides en adéquation avec les enjeux de préservation identifiés au diagnostic. Les zones humides répondant à ces enjeux devront être incluses dans un zonage du PLU garantissant leur protection et, le cas échéant, préciser des dispositions particulières au règlement ou dans les OAP.</p> <p>Si la réalisation d'un projet impératif conduit à détruire une zone humide sans alternative possible, des modalités de compensation devront être prévues conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Loire-Bretagne et à la réglementation en vigueur".</p>	<p>La trajectoire démographique a été envisagée au regard de la capacité des réseaux. Cf paragraphe 1.1 et Evaluation Environnementale</p> <p>Les zones humides du territoire ont été identifiées dans le cadre de la réalisation d'une étude de prélocalisation. En outre, les secteurs de projet ont fait l'objet de prospections localisées. Les zones humides sont identifiées au règlement graphique et protégées au règlement écrit. Les secteurs en extension urbaine ne portent pas sur des espaces identifiés en ce sens. Les zones humides sont localisées en zones A et N du PLU.</p> <p>Des surfaces non imperméabilisées sont imposées dans l'ensemble des zones urbanisées et urbanisables du PLU. Les dispositions réglementaires portent également sur les réseaux, notamment la gestion des eaux pluviales.</p>
<b>3.3.1 Encourager les initiatives territoriales visant à développer des mesures d'économies d'énergie dans le secteur résidentiel et celui des transports</b>	
<p><b>Prescription</b></p> <p>- Résidentiel :</p> <p>La mise en œuvre de programme de réhabilitation thermique du parc existant sera encouragée afin d'améliorer la performance énergétique du bâti ancien.</p> <p>La qualité de la forme urbaine devra intégrer la notion d'efficacité énergétique afin de favoriser des logements plus performants.</p> <p>La réduction de la pollution lumineuse sera recherchée par les équipements et une gestion adaptée permettant des économies d'énergies.</p> <p>- Transport :</p> <p>Les actions visant à contenir l'étalement urbain et à développer un maillage cohérent d'équipements et de services seront réalisées dans un souci d'optimisation des déplacements.</p>	<p>Le règlement écrit permet les dispositifs d'économie d'énergie. Cf paragraphe 1.3</p>
<b>3.3.2 Encourager les initiatives territoriales visant à développer les ressources renouvelables locales</b>	
<b>3.4 Poursuivre la réduction des déchets à la source et continuer à mieux les valoriser</b>	
<p>Ces dispositions relèvent de la communication de la commune et non directement du contenu du PLU.</p>	
<b>3.5 Maîtriser les risques</b>	
<b>3.5.1 Déterminer les conditions permettant d'assurer la prévention des risques naturels</b>	
<p><b>Prescription</b></p> <p>Les risques d'inondation (PPRI) s'imposent aux documents d'urbanisme. Les mouvements de terrain devront être pris en compte dans les documents d'urbanisme. Les AZI (Atlas des zones inondables) seront pris en compte dans l'élaboration des documents d'urbanisme.</p> <p>Les projets d'aménagement et d'infrastructure viseront à limiter l'imperméabilisation des sols.</p> <p>La préservation ou la reconstitution du réseau de haies, qui est de nature à freiner les ruissellements et à favoriser l'infiltration des eaux, doivent être recherchées ainsi que la préservation des prairies humides et zones humides.</p> <p>Afin de réduire les risques d'inondations et ainsi améliorer la protection dans les zones déjà urbanisées, chaque commune devra prévoir l'association systématique de la commission locale de l'eau aux projets de création de zones de rétention des eaux, d'ouvrages de protection ou au contraire de travaux susceptibles de faire obstacle à l'écoulement des eaux.</p>	<p>Le risque inondation est identifié sur le territoire communal par l'AZI du Layon. Son périmètre est reporté dans le règlement graphique, il est situé en zone Naturelle. Des mesures de protection sont également disposées dans le règlement écrit.</p> <p>Le maillage bocager est identifié au règlement graphique et protégé au règlement écrit.</p>

Figure 79. Extrait du SCOT p. 41

Accusé de réception en préfecture  
049-200067718-20250707-2025\_07\_087\_1-DE  
Date de télétransmission : 10/07/2025  
Date de réception préfecture : 10/07/2025

Prescriptions du SCOT	Traduction au PLU
	Le risque mouvement de terrain lié à la présence de cavités identifiées est également intégré aux dispositions réglementaires pour informer la population.
<b>3.5.2 Déterminer les conditions permettant d'assurer la prévention des risques technologiques</b>	
<p><b>Prescription</b></p> <p>La prise en compte de zones de reculs adaptées aux nuisances sonores et de dangers générés par les axes routiers majeurs s'imposent aux documents d'urbanisme. Le transport et la circulation des matières dangereuses seront conformes aux schémas et plans départementaux établis par l'Etat.</p> <p>Les activités nouvelles, lorsqu'elles génèrent des risques importants, doivent veiller à limiter l'exposition des populations. Elles doivent alors être localisées à l'écart des zones urbanisées ou à urbaniser et s'accompagner de mesures de limitation du risque à la source.</p> <p><b>Figure 80.</b> Extrait du SCOT p. 42</p>	Les secteurs d'implantation des activités économiques ont été identifiés et catégorisés en fonction de leur proximité avec les zones d'habitation pour préserver la tranquillité des secteurs d'habitat.

## 2.3 Le Plan Local de l'Habitat

Le PLH Loire Layon Aubance a été approuvé par délibération du conseil communautaire en date du 20 mars 2025. Il se déroule sur la période 2025-2031.

Le PLU doit être compatible avec ce document de planification.

Les pages suivantes ne reprennent que les objectifs du DOO traduisibles règlementairement au PLU.

### ■ 50% au moins de logements produits en renouvellement urbain

Le diagnostic foncier du PLH a évalué le potentiel foncier mobilisable pour la période 2025-2031.

Cette analyse a permis de confirmer la capacité pour la quasi-totalité des communes du territoire à atteindre le taux moyen de production de logements en renouvellement urbain de 50%. Ce diagnostic devra être approfondi dans le cadre de la révision générale des PLU qui devront entrer en vigueur au plus tard en février 2028. Il permettra à chaque commune d'ajuster son taux.

**Le PLH comptabilise sur le territoire de la commune de TERRANJOU, sur la période 2025-2031, un potentiel de :**

- Pour la commune déléguée de Martigné-Briand 16 logements par an, 96 logements sur la période de 6 ans, dont 74% en renouvellement urbain ;
- Pour les communes déléguées de Notre-Dame-d'Allençon et Chavagnes-les-Eaux, 8 logements par an, 48 logements sur la période de 6 ans, dont 41 % en renouvellement urbain.

### Traduction dans le PLU de TERRANJOU

**Tableau 5.** Production de logements par commune déléguée

Commune déléguée	Nombre de logements potentiel identifié dans le diagnostic foncier	Nombre de logements minimum en dehors des enveloppes urbaines
<i>Martigne-Briand (Cornu, Maligné, Villeuneuve)</i>	133	30
<i>Chavagnes (Millé)</i>	40	40
<i>Notre-Dame-D'Allençon</i>	12	18
<b>TOTAL</b>	<b>185</b>	<b>88</b>

**Tableau 6.** Répartition et rythme de production de logements par commune déléguée

Partie actuellement urbanisée prise en compte	Part de production de logements à l'intérieur des enveloppes urbaines au regard de la production totale de logements	Rythme annuel moyen de production de logements sur la période du PLU (2023-2035)
<i>Martigne-Briand (Cornu, Maligné, Villeuneuve)</i>	82%	14
<i>Chavagnes et Notre-Dame-d'Allençon (Millé)</i>	47%	9

**Le PLU de TERRANJOU est donc compatible avec le PLH.**

- **Les objectifs en matière de densité minimale des opérations de logement selon le rôle joué par chaque commune dans l'armature territoriale**

Le PLH prévoit une densité moyenne de logements par ha pour le territoire de la commune de TERRANJOU répartie comme suit :

- La commune déléguée de Martigné-Briand est une polarité intermédiaire entre la proximité et le rayonnement de bassin de vie permettant de desservir les autres communes déléguées. Ainsi, la densité projetée est intensifiée par rapport aux autres communes déléguées. La **densité moyenne minimale est de 23 logements/ha pour les projets de logements sur les secteurs en extension de l'urbanisation.**
- Pour les communes déléguées de Chavagnes-Les-Eaux et Notre Dame d'Allençon la **densité moyenne minimale est de 18 logements/ha pour les projets de logements sur les secteurs en extension de l'urbanisation.**

#### **Traduction dans le PLU de TERRANJOU**

Le PLU favorise la densification des espaces déjà urbanisés à travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation localisées dans le tissu urbain. Lorsque l'aménagement est réalisé en dehors du tissu, le PLU veille à tendre vers des formes urbaines denses respectant les objectifs de densité minimale par commune déléguée. Cet objectif vise à se rapprocher des formes urbaines traditionnelles existantes dans les bourgs.

Les densités moyennes imposées dans les OAP sectorielles sont réparties comme suit :

- Pour la commune déléguée de Martigné-Briand la densité moyenne minimale est de 28 logements par ha ;
- Pour les communes déléguées de Chavagnes-Les-Eaux et Notre Dame d'Allençon la densité moyenne minimale est de 18 logements/ha.

**Le PLU de TERRANJOU est donc compatible avec le PLH.**



## ■ Déclinaison communale de l'enveloppe maximale en extension urbaine dédiée à l'habitat et équipements 2023-2035 et des objectifs de production de logements 2025-2031.

La CC LLA fixe pour la commune de TERRANJOU les objectifs suivants à horizon 2023-2035 :

- Un potentiel mobilisable en extension urbaine à destination habitat et équipements de 5,22 ha

La CC LLA fixe pour la commune de TERRANJOU les objectifs suivants à horizon 2025-2031 une production de 5 logements locatifs sociaux et accession abordable répartie comme suit :

- Pour la commune déléguée de Martigné-Briand 25%, soit 23 logements
- Pour les communes déléguées de Chavagnes-Les-Eaux et Notre Dame d'Allençon 8%, soit 6 logements

La CC LLA demande aux communes de :

- Veiller à la programmation des petits logements dans leurs opérations,
- Produire 20 à 30% de petits logements, dans les opérations de plus de 15 logements.

### Traduction dans le PLU de TERRANJOU

**Tableau 7.** Part de production de logements sociaux ou abordables minimum dans les OAP sectorielles

Commune déléguées	En renouvellement urbain	En dehors des enveloppes urbaines	Total
Chavagnes-Les-Eaux	4	4	10
Notre-Dame-d'Allençon	0	2	
Martigné-Briand	13	8	21
<b>TOTAL</b>	<b>17</b>	<b>14</b>	<b>31</b>

En outre le règlement écrit prévoit que « Pour toute opération à partir de 10 logements, un pourcentage égal ou supérieur

- à 8% doit être affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux ou accession abordable sur les communes déléguées de Chavagnes-Les-Eaux et Notre-Dame-D'Allençon ;
- à 25% doit être affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux ou accession abordable sur la commune déléguée de Martigné-Briand. »

L'estimation de la production minimum de logements sociaux du PLU est donc compatible avec les dispositions du PLH. Elle sera abondée par l'application du règlement écrit pour les opérations à partir de 10 logements.

Le PLU de TERRANJOU prévoit une consommation d'ENAF en extension urbaine pour les projets à vocation d'habitat est répartie comme suit :

Commune déléguée	Type de consommation d'ENAF	Consommation d'ENAF environ en ha
Notre-Dame-d'Allençon		
	Consommation foncière 2021-2023	0,7
	Consommation foncière projetée	1,1
Chavagnes-Les-Eaux		
	Consommation foncière projetée	2,2
Martigné-Briand		
	Consommation foncière projetée	1,2
<b>Total</b>		<b>5,2</b>
Notre-Dame-d'Allençon	Consommation foncière sous réserve d'ouverture à l'urbanisation (2AUh)	0,4
<b>Total</b>		<b>5,6</b>

Le PLU de TERRANJOU prévoit **une consommation foncière à vocation d'habitat exclusivement** (excluant les projets d'intérêt collectif pour l'accueil des gens du voyage) **de 5,2 ha**.

Un secteur 2AUh, **secteur à urbaniser de long terme à vocation d'habitat pour une superficie d'environ 0,4 ha**. Son ouverture à l'urbanisation pourrait aussi bien intervenir sur la période 2025-2031 que sur la période 2031-2035 et au vu de sa surface limitée, il est fort probable que l'opération ait lieu d'un seul tenant. C'est pourquoi il est difficile d'estimer une réalisation d'ici la fin du PLH pour la production de logement. Il est donc distingué de la consommation foncière des autres secteurs à vocation d'habitat.

Le chapitre 1.2.7.1 présente les emplacements réservés. Il est précisé ici que l'emplacement réservé pour le projet de déviation de la route départementale entre dans le compte de consommation d'ENAF à l'échelle de l'intercommunalité car il ne s'agit pas d'un équipement porté par la commune.

Les autres emplacements réservés entrent dans la comptabilisation des équipements dans l'enveloppe des 5,22 ha environ attribués à la commune pour l'habitat et les équipements publics. En conséquence, **la consommation foncière objectivée des emplacements réservés pour la période après 2031 est de 0,18 ha environ**.

**La consommation d'ENAF du projet de PLU en extension urbaine pour l'habitat et les équipements est donc de 5,4 ha environ et pour être portée à 5,8 ha environ. Cette trajectoire est compatible avec celle disposée dans le PLH.**

## 2.4 Le Plan Climat Air Energie Territorial

Le PCAET Loire Angers Métropole a été approuvé le 14 décembre 2020. Son programme fixe des objectifs chiffrés à horizon 2050, il doit être révisé tous les 6 ans. Le PLU doit être compatible avec ce document de planification.

Il couvre le territoire de :

- Angers Loire Métropole
- La communauté de communes Anjou Loire et Sarthe
- La communauté de communes Loire Layon Aubance (dont fait partie la commune de TERRANJOU)

Il comporte 5 axes, 15 orientations et 50 actions, seules celles qui s'appliquent à la CC LLA et qui peuvent être déclinées dans le PLU sont reprises dans le tableau ci-après :

Axes du PCAET	Traduction au PLU
<b>Action 1 : Renforcer les dispositifs d'accompagnement des habitants</b>	Le règlement écrit permet l'installation de dispositifs d'économie d'énergie dans les constructions.
<b>Action 5 : Mettre en place un schéma directeur des énergies afin de développer/optimiser les réseaux énergétiques et accompagner le développement des énergies renouvelables</b>	Le règlement graphique identifie un secteur naturel pour le développement de parc photovoltaïque.
<b>Action 13 : Faire des documents d'urbanisme des leviers en faveur de la qualité de l'air</b>	La consommation d'ENAF est dimensionnée à la réalité des besoins identifiés sur le territoire communal ne pouvant être satisfait dans les enveloppes urbaines. Pour le choix des secteurs en extension urbaine, la proximité avec les équipements et services a été prise en compte.
<b>Action 14 : Favoriser la densification des espaces consommés via des études de consommation foncière</b>	Le diagnostic établi les espaces en densification et en renouvellement urbain à l'intérieur des parties actuellement urbanisées. Des OAP sectorielles sont prévues en ce sens pour assurer l'optimisation de l'utilisation de ces espaces. Conformément au PLH, sur les OAP sectorielles à vocation de production de logement à l'intérieur et à l'extérieur des enveloppes urbaines, des densités minimales ont été imposées pour assurer une densification optimale.
<b>Action 17 : Soutenir la construction de logements locatifs sociaux en centre bourgs</b>	Conformément aux dispositions du PLH, un pourcentage de logements locatifs sociaux est imposé pour toute opération à partir de 10 logements afin d'assurer la diversification de l'offre de logements.

Axes du PCAET	Traduction au PLU
<b>Action 18 : Développer des opérations d'aménagement immobilières exemplaires</b>	<p>Des OAP sectorielles sont prévues sur les emprises d'une certaine ampleur au sein des enveloppes urbaines afin :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- D'imposer une densité pertinente au regard de chaque commune déléguée conformément au PLH ;</li> <li>- Assurer une connexion des futures opérations avec les voies existantes ;</li> <li>- Assurer l'intégration de l'opération dans la forme urbaine</li> <li>- Préserver la trame paysagère existante</li> </ul>
<b>Action 24 : Identifier et préserver les continuités écologiques du territoire</b> <b>Action 32 : Protéger et restaurer les éco systèmes aquatiques et les zones humides</b>	<p>Le maillage bocager a été diagnostiqué, catégorisé, identifié et protégé dans les règlements graphique et écrit.</p> <p>Les boisements sont également identifiés et protégés.</p> <p>Les zones humides ont été prélocalisées, les secteurs d'opération en extension urbaine ont été prospectés pour déterminer les enjeux. Elles sont identifiées et protégées dans les règlements graphique et écrit.</p> <p>Une OAP thématique sur la trame verte et bleue s'applique sur l'ensemble du territoire.</p> <p>Elle identifie les continuités écologiques, préconise des mesures pour assurer leur préservation en complément du règlement écrit. Elle comporte également des préconisations des bonnes pratiques à destination des particuliers.</p>

Accusé de réception en préfecture  
049-200067718-20250707-2025\_07\_087\_1-DE  
Date de télétransmission : 10/07/2025  
Date de réception préfecture : 10/07/2025



### 3 INDICATEURS D'EVALUATION

Accusé de réception en préfecture  
049-200067718-20250707-2025\_07\_087\_1-DE  
Date de télétransmission : 10/07/2025  
Date de réception préfecture : 10/07/2025

## 3.2 L'identification des cibles à évaluer

L'article R161-3 du code de l'urbanisme dispose que :

« Au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation : [...]

6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article [L. 153-27](#) et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article [L. 153-29](#). Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ; »

Le présent chapitre a pour objet de proposer **des indicateurs de suivi** qui permettront d'évaluer, au fil du temps, l'atteinte ou non des objectifs fixés, ainsi que la bonne réussite des **mesures compensatoires envisagées**, au vu :

- Du diagnostic de l'état initial, qui a conduit à l'identification des enjeux liés aux différentes thématiques environnementales sur le territoire ;
- Des mesures prises pour supprimer, compenser ou réduire les incidences générées par la mise en œuvre du PLU ;
- Des objectifs fixés par la commune pour assurer la prise en compte de l'environnement dans la mise en œuvre de son PLU ;
- Des effets résiduels à attendre suite à la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme.

## 3.3 Echéances d'évaluation du PLU

- L'échéance d'évaluation des indicateurs du PLU est fixée par l'article L-153-27 du Code de l'urbanisme.

**Six ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan**, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur ou sa modification en application du présent article, **l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale**, après avoir sollicité l'avis de ses communes membres, **ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan**, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.

L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant après que celui-ci a sollicité l'avis de ses communes membres ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.

L'analyse des résultats peut inclure le rapport relatif à l'artificialisation des sols mentionné à l'article L. 2231-1 du code général des collectivités territoriales. Dans ce cas, la délibération prévue au troisième alinéa du présent article vaut débat et vote au titre du troisième alinéa de l'article L. 2231-1 du code général des collectivités territoriales. Dans les communes mentionnées au même article L. 121-22-1, cet avis porte sur l'opportunité de réviser ou de modifier ce plan.

- En revanche, l'article L131-7 du code de l'urbanisme définit depuis le 17 juin 2020 les conditions de mises en compatibilité du PLU avec les documents d'urbanisme de rang supérieur.

**Tous les 3 ans, les collectivités auront à vérifier si de nouveaux documents sectoriels sont entrés en vigueur et adapteront en une seule fois leur document d'urbanisme pour prendre en compte tous les nouveaux documents sectoriels ou ceux qui ont évolué.**

L'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune procède à une analyse de la compatibilité du plan local d'urbanisme et délibère sur son maintien en vigueur, ou sur sa mise en compatibilité.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, cette analyse et cette délibération portent sur la compatibilité avec les documents mentionnés aux premiers et troisièmes alinéas de l'article L. 131-6 et sur la prise en compte des documents mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 131-6.

La procédure de mise en compatibilité pourra s'opérer par modification simplifiée. Le temps que cette mise en compatibilité se fasse, le document d'urbanisme ne sera exposé à aucun contentieux qui résulterait de sa non mise en compatibilité. Par exception, le délai de mise en compatibilité d'un PLU avec un SCoT est d'un an

- **Cas habituel**

La délibération portant maintien ou mise en compatibilité du PLU est prise au **plus tard trois ans** après soit l'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme, faisant suite à son élaboration ou sa révision, soit la délibération portant maintien en vigueur ou mise en compatibilité.

- **Cas d'approbation du Schéma de Cohérence Territorial (élaboration ou révision)**

La délibération portant maintien ou mise en compatibilité du PLU est prise **au plus tard un an** suite à son élaboration ou sa révision, soit la délibération portant maintien en vigueur ou mise en compatibilité, soit la délibération portant maintien en vigueur ou mise en compatibilité du SCOT

### 3.4 Les indicateurs d'évaluation

Orientations du PADD	Objectifs déclinés	Indicateurs de suivi	Acteurs sollicités	Unité de mesure
<b>ORIENTATION 1 : RESTRUCTURER, OPTIMISER ET DÉVELOPPER L'OFFRE EN ÉQUIPEMENTS, COMMERCES ET SERVICES</b>	1. Rechercher une complémentarité entre les trois polarités en matière d'équipements, de commerces et de services	Effectifs scolaires	Commune/ Département	Unité d'élèves par année scolaire
		Nombre de locaux commerciaux et de services vacants	Commune	Unités de locaux vacants
	2. Préserver et renforcer les espaces verts et les espaces publics de qualité participant au cadre de vie des habitants	Surface d'espaces verts protégés	Commune	Mètres carrés
	3. Maintenir et développer les emplois locaux	Evolution du nombre d'emplois sur la commune	Commune/ Communauté de communes / INSEE/ Entreprise	Unité d'emplois
	4. Permettre les extensions de la zone d'activité de Martigné-Briand	Nombre d'entreprises installées sur la zone d'activités	Commune/ Communauté de communes / INSEE/ Entreprise	Unité d'entreprises
<b>ORIENTATION 2. PERPÉTUER LES FORMES D'HABITAT TRADITIONNELLES</b>	1. Encadrer l'habitat dispersé, caractéristique de Terranjou	/	/	/
	2. Valoriser et préserver les belles demeures, les maisons de caractère et les châteaux qui forment un patrimoine bâti remarquable	Rénovation du bâti ancien	Commune/ Communauté de Communes	Unité d'autorisations d'urbanisme en lien avec la rénovation du bâti
	3. Valoriser le patrimoine bâti rural via le changement de destination	Nombre d'hébergements créés par changement de destination en zone agricole et naturelle	Commune/Services ADS	Unité de changements de destination
	4. S'appuyer sur les formes historiques d'habitat dense pour penser l'aménagement de demain	Densité moyenne des opérations d'aménagement	Commune/ services ADS/ lotisseur	Logements/ha
	5. Prévoir un développement urbain limitant son impact sur les terres agricoles	Nombre d'opérations d'aménagement en enveloppe urbaine	Commune / ADS / porteurs de projets	Unité d'opérations
		Nombre de logements créés dans les opérations d'aménagement en enveloppe urbaine	Commune / ADS / porteurs de projets	Unité de logements
		Surfaces agricole, naturelles et forestières consommées	Commune/ services ADS/ DDT	Mètres carrés
	6. Valoriser le patrimoine viticole	/	/	/
<b>ORIENTATION 3. S'APPUYER SUR LE PATRIMOINE ET LES RESSOURCES NATURELLES POUR UN URBANISME RESILIENT</b>	1. Préserver les zones humides, des espaces multifonctionnels	Surface de zones humides préservées et aménagée en compensation	Commune/ Communauté de Communes/ DDT	Mètres carrés
	2. Préserver les cours d'eau et leurs abords	Surface d'espaces naturels d'intérêt reconnu préservés	Commune/ Communauté de Communes/ DDT	Mètres carrés

Accusé de réception en préfecture  
049-200067718-20250707-2025\_07\_087\_1-DE  
Date de télétransmission : 10/07/2025  
Date de réception préfecture : 10/07/2025

	3. Limiter les risques naturels	/	/	/
	4. Préserver les boisements et le maillage bocager, réservoirs de biodiversité et marqueurs paysagers	Surface d'espaces naturels d'intérêt reconnu préservés	Commune/ Communauté de Communes/ PNR	Mètres carrés
		Linéaire de haies préservées	Commune	Mètres
	5. Limiter l'artificialisation des sols en dehors de la tache urbaine	Surfaces agricole, naturelles et forestières artificialisées	Commune/ services ADS/ DDT	Mètres carrés
	6. Faciliter le développement des énergies renouvelables et les économies d'énergies	Puissance d'énergie renouvelable produite et réintroduite dans le réseau public	Commune/Communauté de Communes/ porteurs de projets/ organismes gestionnaires des équipements	Unité en Kwh/h
		Nombre de projet d'énergies renouvelables réalisés	Commune	Unité d'équipements créés
	7. Valoriser les ressources de sous-sol	/	/	/
	8. Veiller au bon fonctionnement des réseaux	Charge entrante des stations d'épuration	Communauté de communes	Equivalent Habitant
		Conformité des stations d'épuration	Communauté de communes	Conformité
		Capacité du réseau d'eau potable	Communauté de communes	Différence entre le volume prélevé
ORIENTATION 4. ACCOMPAGNER LE DYNAMISME DE L'ACTIVITÉ AGRICOLE	1. Réduire la pression foncière sur les espaces agricoles	Surfaces consommées en extension urbaine	Commune	Mètres carrés
		Linéaires de haies plantés en frange urbaine	Commune	Mètres
	2. Tendre à protéger les vignes plantées classées en AOC	Surface de vignes protégées	Commune/ Agreste	Mètres carrés
	3. Permettre la création et le développement des sites d'exploitation	Nombre de projets agricoles à vocation de production d'énergie (solaire, thermique, méthanisation)	Commune, ADS	Unité de projets réalisés
	4. Encourager l'installation, le développement et la diversification de l'activité agricole	Nombre d'exploitations agricoles	Commune / Agreste	Unité d'exploitations agricoles
ORIENTATION 5. ANTICIPER LA MOBILITÉ DE DEMAIN	1. Encourager la réalisation du contournement sécuritaire	/	/	/
	2. Développer l'essentiel de l'habitat au niveau du bourg	Nombre d'habitations créées au sein du bourg	Commune/ ADS	Unité d'habitation

Accusé de réception en préfecture  
049-200067718-20250707-2025\_07\_087\_1-DE  
Date de télétransmission : 10/07/2025  
Date de réception préfecture : 10/07/2025



	<b>3. Renforcer les cheminements doux</b>	<i>Linéaire de cheminements cyclables et piétonniers vers les communes voisines</i>	<i>Commune/ Communauté de Communes</i>	<i>Mètres</i>
		<i>Linéaire de liaisons douces créées</i>	<i>Commune, Communauté de Communes</i>	<i>Mètres</i>
<b>ORIENTATION 6. DEVELOPPER ET DIVERSIFIER L'OFFRE EN LOGEMENTS POUR RÉPONDRE AUX BESOINS DE TOUS</b>	<b>1. Projeter une programmation de nouveaux logements de manière à atteindre environ 4 500 habitants en 2035</b>	<i>Nombre de logements créés sur la commune</i>	<i>Commune/ ADS</i>	<i>Unité de logements</i>
	<b>2. Poursuivre la politique volontariste communale de réhabilitation de biens en cœur de bourg</b>	<i>Rénovation du bâti ancien</i>	<i>Commune/ Communauté de Communes</i>	<i>Unité d'autorisations d'urbanisme en lien avec la rénovation du bâti</i>
	<b>3. Proposer une production diversifiée de logements</b>	<i>Part du logement social par rapport au parc de logement total</i>	<i>Commune/ bailleurs sociaux/ INSEE</i>	<i>Ratio en %</i>
	<b>4. Permettre d'habiter à la campagne</b>	<i>Nombre de logements créés par changement de destination en zone agricole et naturelle</i>	<i>Commune/ ADS</i>	<i>Unité de changements de destination</i>
	<b>5. Créer une offre d'habitat adapté à la sédentarisation des gens du voyage suite à la fermeture de l'aire d'accueil des gens du voyage de Maligné</b>	<i>Nombre d'habitations créées au sein du STECAL réservé à l'accueil des gens du voyage</i>	<i>Commune/ ADS</i>	<i>Unité d'habitation</i>
<b>ORIENTATION 6. OBJECTIF DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN</b>		<i>Surfaces agricole, naturelles et forestières consommées</i>	<i>Commune/ services ADS/ DDT</i>	<i>Mètres carrés</i>
		<i>Densité moyenne des opérations d'aménagement</i>	<i>Commune/ services ADS/ lotisseur</i>	<i>Logements/ha</i>

## 4 LA CONSOMMATION FONCIERE DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Accusé de réception en préfecture  
049-200067718-20250707-2025\_07\_087\_1-DE  
Date de télétransmission : 10/07/2025  
Date de réception préfecture : 10/07/2025

## 4.2 L'analyse de la consommation foncière

L'article L151-4 du code de l'urbanisme dispose que :

*« Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.*

*[...]*

*Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques. [...]*»

La consommation foncière passée est analysée dans le chapitre 5 du diagnostic Tome 1 (pièce 01 a). L'observatoire de la consommation d'ENAF établi pour le territoire de TERRANJOU **14,76 ha environ de consommation foncière** ont été identifiés entre 2011 et 2021.

En application des dispositions de la Loi Climat et Résilience, si la consommation foncière est strictement prise en compte à l'échelle communale, cela projet un potentiel maximal de consommation foncière de **7,38 ha environ**.

## 4.3 La répartition de la consommation foncière

Dans le cadre des travaux en cours sur le SCoT qui se base sur la consommation foncière passée établie par l'observatoire de la consommation foncière sur **le volet économique (qui relève de la compétence de l'intercommunalité) il est projeté 5 ha de consommation foncière** pour TERRANJOU projeté sur la commune déléguée de Martigné-Briand.

Les travaux en cours sur le SCoT prévoient également la prise en compte **dans une enveloppe globale les projets supra communaux**, dont les suivants pour le territoire de la commune de TERRANJOU :

- **le projet de contournement routier (ER04) au bénéfice du Département**
- **l'aire d'accueil des gens du voyage (STECAL Agv)**
- **l'aire de sédentarisation des gens du voyage (STECAL Aph)**

En outre, **le PLH** prévoit un potentiel de consommation foncière de **5,22 ha environ** pour l'habitat et les équipements communaux.

## 4.4 Les projections du projet de PLU

La trajectoire de consommation foncière est déclinée dans le PADD et traduite dans le règlement graphique. Elle se répartie sur 2 temporalités :

- Avant 2031
- Après 2031

Accusé de réception en préfecture  
049-200067718-20250707-2025\_07\_087\_1-DE  
Date de télétransmission : 10/07/2025  
Date de réception préfecture : 10/07/2025

### 4.4.1 La cartographie de la consommation foncière

La consommation foncière a été calculée sur l'observatoire de la consommation foncière réalisé par l'AURA qui définit les secteurs ENAF et les secteurs non ENAF. Les contours du zonage ont été appliqués sur le binaire pour déterminer les secteurs considérés comme potentiellement urbanisables, donc générant de la consommation d'ENAF au PLU.

Les terrains ont été identifiés de la manière suivante :

- La consommation foncière avant 2021 concerne des espaces **déjà bâties ou faisant l'objet d'une unité foncière déjà consommée (non identifiée en ENAF)** situés en ENAF mais non comptabilisée dans la consommation foncière après 2021
- Consommation foncière préservé au PLU concerne **des espaces faisant l'objet d'une protection au PLU ne permettant pas leurs urbanisations** situées en ENAF
- La consommation d'ENAF 2021-2023 correspond aux projets **faisant l'objet d'une autorisation d'urbanisme** situés en ENAF
- La consommation d'ENAF prévisible au PLU correspond aux contours de zonage constructibles, **en extension de l'enveloppe urbaine** situés en ENAF
- La consommation d'ENAF prévisible au PLU – Enveloppe urbaine, prévisible au PLU correspond aux contours de zonage constructibles, **au sein de l'enveloppe urbaine** situés en ENAF
- La consommation foncière sous réserve d'ouverture à l'urbanisation correspond **à la zone 2AU**, elle n'est pas constructible aujourd'hui mais le sera si son ouverture à l'urbanisation est réalisée

Ils sont traduits graphiquement dans la cartographie suivante :

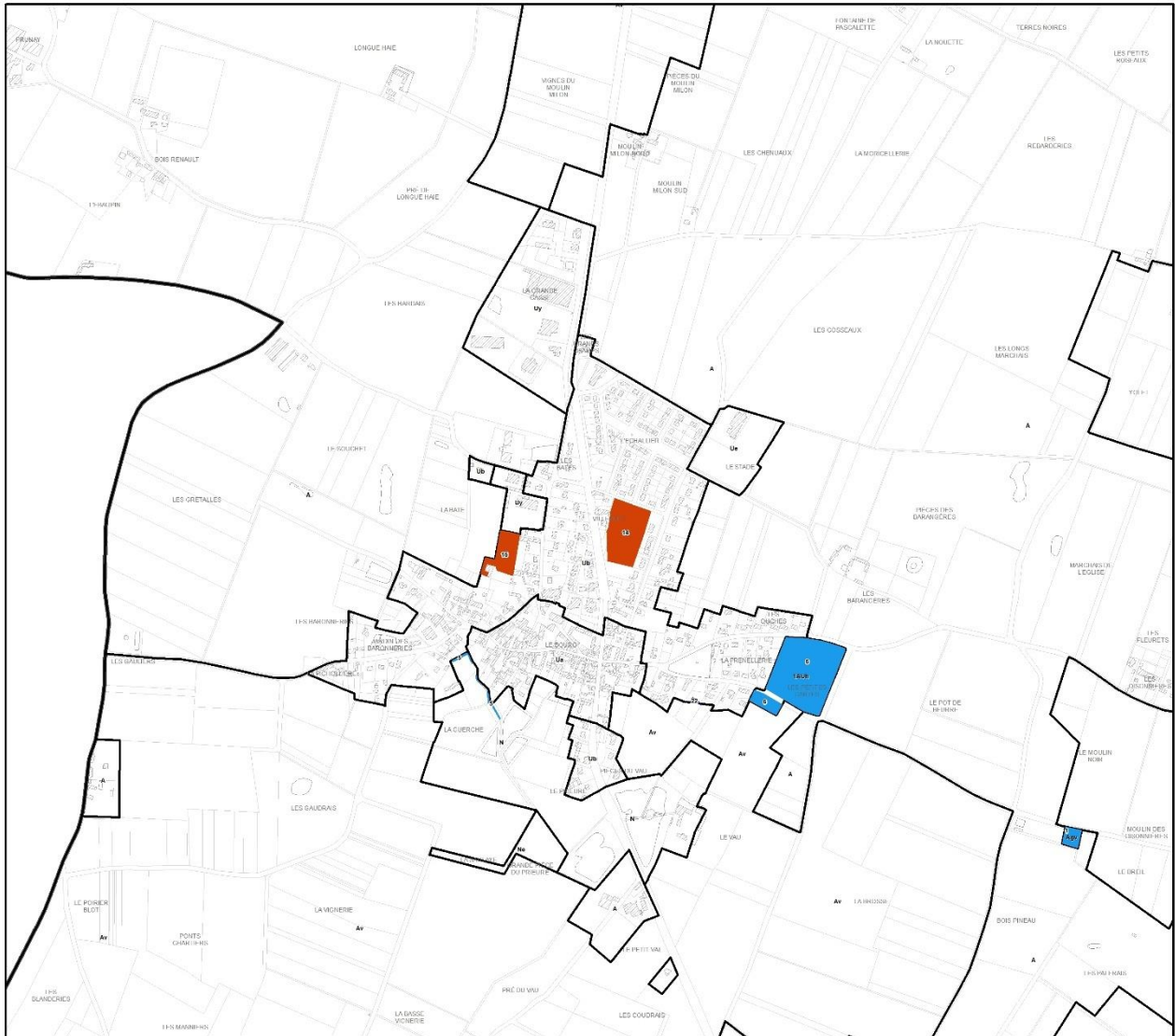
**Figure 1.** Carte de consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévisible au PLU





## Consommation d'ENAF

### - Centre-bourg de Chavagnes -



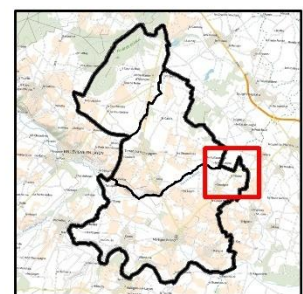
Sources : auddicé - Cadastre - Plan v2® - © IGN  
Copie et reproduction interdite

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - juin 2025

□ Limite de zone

#### Type de consommation

- Consommation foncière avant 2021
- Consommation d'ENAF prévisible au PLU
- Consommation d'ENAF prévisible au PLU - Enveloppe Urbaine



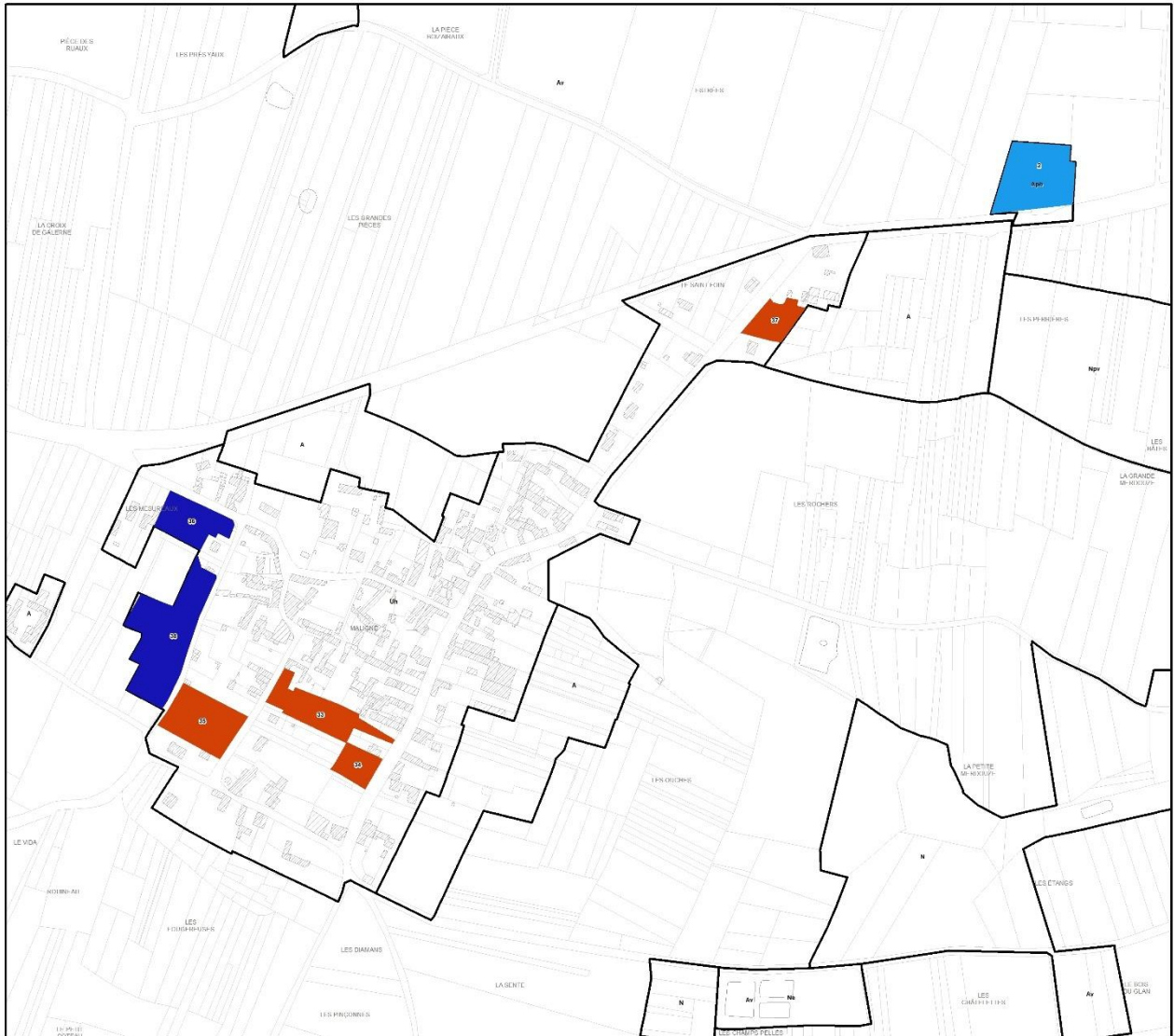
0 360 720  
Mètres





## Consommation d'ENAF

- Secteur Uh -






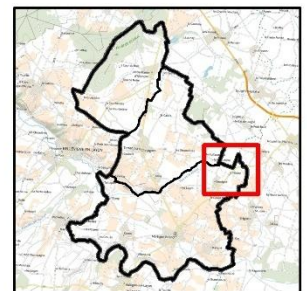
Sources : auddicé - Cadastre - Plan v2® - © IGN  
Copie et reproduction interdite

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - juin 2025

 Limite de zone

### Type de consommation

-  Consommation foncière avant 2021
-  Consommation d'ENAF prévisible au PLU
-  Consommation d'ENAF prévisible au PLU - Enveloppe Urbaine



0 160 320  
Mètres



## Consommation d'ENAF

- Secteur Uh -





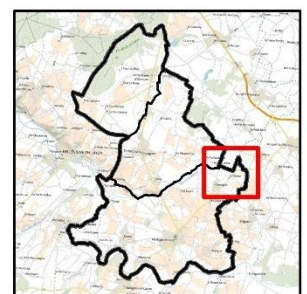
Sources : auddicé - Cadastre - Plan v2® - © IGN  
Copie et reproduction interdite

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - juin 2025

 Limite de zone

### Type de consommation

-  Consommation foncière avant 2021
-  Consommation d'ENAF prévisible au PLU - Enveloppe Urbaine



0 140 280  
Mètres

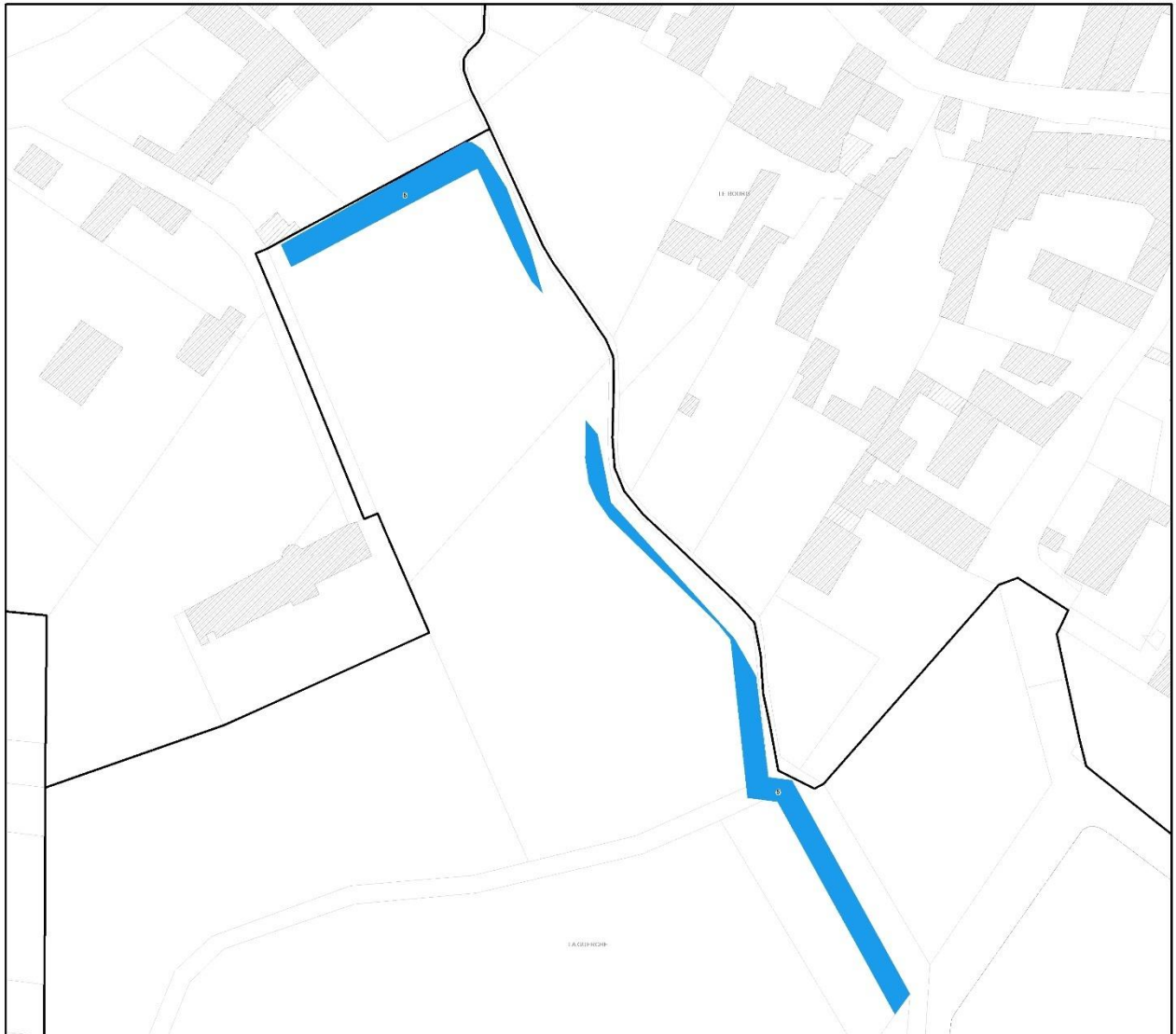






## Consommation d'ENAF

- Emplacement réservé n°01 et n°02 -




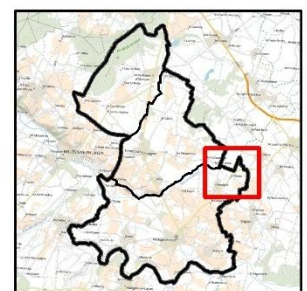
Sources : auddicé - Cadastre - Plan v2® - © IGN  
Copie et reproduction interdite

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - juin 2025

 Limite de zone

### Type de consommation

 Consommation d'ENAF prévisible au PLU



0 25 50  
Mètres

## Consommation d'ENAF

- Emplacement réservé n°05 -



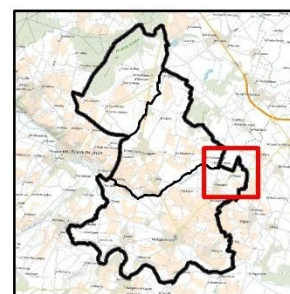
Sources : auddicé - Cadastre - Plan v2® - © IGN  
Copie et reproduction interdite

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - juin 2025

 Limite de zone

### Type de consommation

 Consommation d'ENAF prévisible au PLU



0 25 50  
Mètres







**Tableau 8.** Tableau des surfaces de consommations des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

NUMERO DE TERRAIN	TYPE DE CONSOMMATION FONCIERE	SURFACE ENVIRON (en m²)*	COMMENTAIRE
1	Consommation d'ENAF prévisible au PLU	1486,777	Agv - Aire d'Accueil des gens du voyage
2	Consommation d'ENAF prévisible au PLU	4978,281	Aph - Aire de sédentarisation des gens du voyage
3	Consommation d'ENAF prévisible au PLU	16000	ER04 - Contournement routier
4	Consommation d'ENAF prévisible au PLU	5258,214	ER03
5	Consommation d'ENAF prévisible au PLU	584,899	ER01 et ER02
6	Consommation d'ENAF prévisible au PLU	22306,778	1AUh - Les Petites Cartes
7	Consommation d'ENAF prévisible au PLU	7174,792	1AUh - OAP Cloas des Vigneaux
8	Consommation foncière sous réserve d'ouverture à l'urbanisation	3564,172	2AU
9	Consommation d'ENAF prévisible au PLU	12894,866	1AUh - OAP Rue Rabelais
10	Consommation d'ENAF prévisible au PLU	15180,811	ZA des Acacias Sud
11	Consommation d'ENAF prévisible au PLU	35814,654	ZA des Acacias Nord
12	Consommation d'ENAF 2021-2023	8 500	PA Chemin des randonneurs
13	Consommation d'ENAF prévisible au PLU	2377,769	OAP - Rue Saint-Eloi
14	Consommation d'ENAF prévisible au PLU - Enveloppe Urbaine	10674,133	OAP - Villevert
15	Consommation d'ENAF prévisible au PLU - Enveloppe Urbaine	4878,222	OAP - Rue de la Bête
16	Consommation d'ENAF prévisible au PLU - Enveloppe Urbaine	2021,234	
17	Consommation foncière avant 2021	2329,477	
18	Consommation d'ENAF prévisible au PLU - Enveloppe Urbaine	2659,69	
19	Consommation d'ENAF prévisible au PLU - Enveloppe Urbaine	834,598	

Accusé de réception en préfecture  
049-200067718-20250707-2025\_07\_087\_1-DE  
Date de télétransmission : 10/07/2025  
Date de réception préfecture : 10/07/2025

NUMERO DE TERRAIN	TYPE DE CONSOMMATION FONCIERE	SURFACE ENVIRON (en m²)*	COMMENTAIRE
20	Consommation fonciere avant 2021	934,003	
21	Consommation fonciere avant 2021	1374,618	
22	Consommation fonciere avant 2021	188,113	
23	Consommation fonciere avant 2021	548,734	
24	Consommation fonciere avant 2021	393,554	
25	Consommation fonciere avant 2021	805,483	
26	Consommation fonciere avant 2021	466,465	
27	Consommation d'ENAF prévisible au PLU - Enveloppe Urbaine	89,935	
28	Consommation fonciere avant 2021	3375,387	
29	Consommation d'ENAF prévisible au PLU - Enveloppe Urbaine	324,487	
30	ENAF préservé par le PLU dans l'enveloppe urbaine	774,261	
31	Consommation fonciere avant 2021	1201,244	
32	Consommation fonciere avant 2021	6354,904	
33	Consommation d'ENAF prévisible au PLU - Enveloppe Urbaine	3349,871	
34	Consommation d'ENAF prévisible au PLU - Enveloppe Urbaine	1406,317	
35	Consommation d'ENAF prévisible au PLU - Enveloppe Urbaine	3852,992	
36	Consommation fonciere avant 2021	2718,891	
37	Consommation d'ENAF prévisible au PLU - Enveloppe Urbaine	1731,026	
38	Consommation fonciere avant 2021	7150,931	
39	Consommation d'ENAF prévisible au PLU - Enveloppe Urbaine	3130,211	
40	Consommation fonciere avant 2021	539,29	

Accusé de réception en préfecture  
049-200067718-20250707-2025\_07\_087\_1-DE  
Date de télétransmission : 10/07/2025  
Date de réception préfecture : 10/07/2025

NUMERO DE TERRAIN	TYPE DE CONSOMMATION FONCIERE	SURFACE ENVIRON (en m²)*	COMMENTAIRE
41	Consommation fonciere avant 2021	99,751	
42	Consommation fonciere avant 2021	39,238	
43	Consommation d'ENAF prévisible au PLU - Enveloppe Urbaine	413,902	
44	Consommation fonciere avant 2021	1097,357	
45	Consommation d'ENAF prévisible au PLU - Enveloppe Urbaine	439,4	
46	Consommation fonciere avant 2021	772,244	
47	Consommation fonciere avant 2021	1554,185	
48	Consommation fonciere avant 2021	676,637	
49	Consommation d'ENAF prévisible au PLU - Enveloppe Urbaine	808,052	
50	Consommation d'ENAF prévisible au PLU - Enveloppe Urbaine	1345,971	
51	Consommation fonciere avant 2021	566,459	
52	Consommation d'ENAF prévisible au PLU - Enveloppe Urbaine	608,882	

\*Les surfaces correspondent à un calcul graphique via un outil, elles peuvent être différentes d'un outil à l'autre sans pour autant remettre en cause l'analyse.

#### 4.4.2 La traduction du PADD dans le règlement graphique

La consommation foncière est étudiée au regard des espaces générant de la consommation d'ENAF telle qu'elle est prise en compte dans les justifications relatives :

- Aux STECAL (paragraphe 1.2.6)
- Aux ER (paragraphe 1.2.7.1)

Pour les zones urbaines, des secteurs ENAF sont identifiés dans l'enveloppe urbaine. En cohérence avec les travaux du SCoT en cours, seuls les secteurs de plus de 2 ha sont pris en compte. Aucun des secteurs identifiés n'est concerné par une emprise supérieure à 2ha, il est donc considéré qu'il n'y a pas de consommation foncière à l'intérieur des enveloppes urbaines.

Pour la zone à urbaniser, la consommation foncière est répartie de la manière suivante :

Accusé de réception en préfecture  
049-200067718-20250707-2025\_07\_087\_1-DE  
Date de télétransmission : 10/07/2025  
Date de réception préfecture : 10/07/2025

- pour les secteurs 1AU, la consommation foncière est répartie dans le temps au regard du phasage dans le fichier des OAP sectorielles
- pour le secteur 2AU, son ouverture à l'urbanisation étant conditionnée, elle ne se réalisera pas dans un temps court, il est donc comptabilisé après 2021

**Tableau 9.** Tableau de répartition dans le temps de la consommation foncière identifiée dans le PLU

Type de consommation foncière la consommation foncière	Réalisée entre 2021 et 2023 (en ha)	Rythme annuel (en ha)	Réalisée entre 2024 et 2031 (en ha)	Rythme annuel (en ha)	Réalisée après 2031 (en ha)	Rythme annuel (en ha)
<b>Habitat et équipements communaux</b>						
<i>Notre-Dame-d'Allençon PA à vocation d'habitat</i>	0,85		0		0	
<i>ER01</i>			0		0,18	
<i>ER02</i>	0		0			
<i>ER03</i>	0		0			
<i>2AUh</i>	0		0		0,4	
<i>OAP Les Petites Cartes</i>	0		2,3		0	
<i>OAP Le Clos des Vigneaux</i>	0		0,7		0	
<i>OAP Rue Saint-Eloi</i>	0		0,25		0	
<i>OAP Rue Rabelais</i>	0		1,3		0	
<b>TOTAL</b>	0,85		4,55		0,58	
<b>Equipements supra communaux</b>						
<i>Aire d'accueil des gens du voyage</i>	0		0,15			
<i>Aire de sédentarisation des gens du voyage</i>	0		0,5			
<i>ER04</i>	0		1,6		0	
<b>TOTAL</b>	0		2,25		0	
<b>Economie</b>						
<i>ZA des Acacias</i>	0		3,5		1,5	
<b>TOTAL</b>	0		3,5		1,5	
<b>TOTAL</b>	0,85	0,425	10,3	1,47	2,08	0,37

Le PLU prévoit respecte les orientations du PLH, les travaux du SCoT avec lesquels il est compatible. En outre, il prévoit une réduction de la consommation foncière dans le temps par rapport à la période de référence 2011-2021.