Commune de

TERRANJOU

Plan Local d'Urbanisme

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Vu pour être annexé à la délibération du 21 septembre 2026
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Terranjou,
Le Maire,

ARRÊTÉ LE : 07/07/2025
APPROUVÉ LE : 21/09/2026

Dossier 21054915
27/08/2026

réalisé par

Auddicé Val de Loire
Rue des Petites Granges
49100 Saumur
02 41 51 98 39

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

TABLE DES MATIERES

ORIENTATION 1. RESTRUCTURER, OPTIMISER ET DEVELOPPER L'OFFRE EN EQUIPEMENTS, COMMERCES ET SERVICES 7

Eléments de contexte 8
Objectif - Rechercher une complémentarité entre les trois polarités en matière d'équipements, de commerces et de services 9
Objectif - Préserver et renforcer les espaces verts et les espaces publics de qualité participant au cadre de vie des habitants 9
Objectif – Maintenir et développer les emplois locaux 10
Objectif - Permettre les extensions de la zone d'activité de Martigné-Briand 10

ORIENTATION 2. PERPETUER LES FORMES D'HABITAT TRADITIONNELLES 11

Eléments de contexte 12
Objectif – Encadrer l'habitat dispersé, caractéristique de Terranjou 13
Objectif – Valoriser et préserver les belles demeures, les maisons de caractère et les châteaux qui forment un patrimoine bâti remarquable 13
Objectif – Valoriser le patrimoine bâti rural via le changement de destination 14
Objectif – S'appuyer sur les formes historiques d'habitat dense pour penser l'aménagement de demain 14
Objectif – Prévoir un développement urbain limitant son impact sur les terres agricoles 14
Objectif - Valoriser le patrimoine viticole 15

ORIENTATION 3. S'APPUYER SUR LE PATRIMOINE ET LES RESSOURCES NATURELLES POUR UN URBANISME RESILIENT 17

Eléments de contexte 18
Objectif – Préserver les zones humides, des espaces multifonctionnels 20
Objectif – Préserver les cours d'eau et leurs abords, ... 20
Objectif – Limiter les risques naturels 20
Objectif – Préserver les boisements et le maillage bocager, réservoirs de biodiversité et marqueurs paysagers 20
Objectif – Limiter l'artificialisation des sols en dehors de la tache urbaine 21
Objectif - Faciliter le développement des énergies renouvelables et les économies d'énergies 21
Objectif - Valoriser les ressources de sous-sol 21
Objectif - Veiller au bon fonctionnement des réseaux 22

ORIENTATION 4. ACCOMPAGNER LE DYNAMISME DE L'ACTIVITE AGRICOLE 23

Eléments de contexte 24
Objectif – Réduire la pression foncière sur les espaces agricoles 25
Objectif – Tendre à protéger les vignes plantées classées en AOC 25
Objectif – Permettre la création et le développement des sites d'exploitation 25
Objectif – Encourager l'installation, le développement et la diversification de l'activité agricole 25

ORIENTATION 5. ANTICIPER LA MOBILITE DE DEMAIN 27

Objectif – Encourager la réalisation du contournement sécuritaire 28
Objectif – Développer l'essentiel de l'habitat au niveau du bourg 28
Objectif – Renforcer les cheminements doux 28

ORIENTATION 6. DEVELOPPER ET DIVERSIFIER L'OFFRE EN LOGEMENTS POUR REPONDRE AUX BESOINS DE TOUS 29

Eléments de contexte 30

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

Objectif – Projeter une programmation de nouveaux logements de manière à atteindre environ 4 500 habitants en 2035 31
Objectif – Poursuivre la politique volontariste communale de réhabilitation de biens en cœur de bourg 31
Objectif – Proposer une production diversifiée de logements 31
Objectif – Permettre d'habiter à la campagne 31
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 32

LES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN 33

Objectif - Mobiliser le potentiel au sein du tissu urbain 34
Objectif - Tendre vers une densité minimale d'opérations répartie en fonction du rôle des communes déléguées sur les secteurs en extension de l'urbanisation 34
Objectif - Viser une consommation maximale en extension urbaine de 13 ha environ 34

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

PREAMBULE

Terranjou est une **commune** nouvelle issue de la fusion de Chavagnes-les-Eaux, Martigné-Briand et Notre-Dame-d'Allençon. La commune nouvelle couvre ainsi un vaste territoire de 57,05 km² (la moyenne nationale est de 14,9 km²).

Situé dans la vallée du Layon, l'ensemble du territoire est marqué par un paysage ouvert. Le relief vallonné et les paysages de coteaux viticoles rendent le territoire particulièrement sensible du point de vue paysager.

L'occupation du sol est principalement agricole, avec **la viticulture, bénéficiant de l'Aire AOC Coteaux du Layon**, et les grandes cultures (céréales, oléoprotéagineux, etc.). Il subsiste quelques prairies et vergers. Les espaces forestiers se concentrent au nord du territoire.

Du fait de la fusion des communes, mais aussi du développement du bâti agricole, on retrouve plusieurs entités bâties :

- **les bourgs de Chavagnes-les-Eaux, Martigné-Briand et Notre-Dame-d'Allençon**, tous reliés par la RD 748 du Nord au Sud,
- **des hameaux de taille importante :** Cornu, Millé, Maligné, Villeneuve, Sousigné
- **de nombreux hameaux de plus petites tailles, fermes, et grandes demeures,** répartis sur le territoire.

La commune comptait environ 3918 habitants en 2021. Elle connait depuis les années 2000 une croissance de sa population en lien avec son positionnement dans l'aire urbaine d'Angers.

En cohérence avec les enjeux observés sur le territoire, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) fixe des objectifs portés par les collectivités locales de Terranjou, de la Communauté de Communes Loire Layon Aubance et du SCOT Loire en Layon tout en intégrant les préconisations à venir du SCOT du Pôle Métropolitain Loire Angers (PMLA). Les objectifs du PADD sont fixés à l'horizon 2035 (date de la première période du SCOT PMLA).

Le présent Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a été débattu en Conseil Municipal le 28 avril 2025. Ce débat a permis aux élus d'étayer le projet et de l'amender. Ce projet de territoire, **projet politique** est **articulé autour de 6 orientations**.

Ces 6 orientations sont déclinées en objectifs. L'ensemble de ces orientations et objectifs forme le PADD du PLU de Terranjou. Enfin, **une septième orientation** a été définie et présente spécifiquement « **les objectifs chiffrés de la consommation foncière** ».

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

ORIENTATION 1. RESTRUCTURER, OPTIMISER ET DEVELOPPER L'OFFRE EN EQUIPEMENTS, COMMERCES ET SERVICES

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

Eléments 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.

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

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

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**.

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

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 pleines terres et les arbres de hautes tiges, publics ou privés au sein des bourgs**. Ces éléments permettent notamment de lutter contre les ilots 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.

Photo 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)

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

Objectif – Maintenir et développer les emplois locaux

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 densifiable ;.
- 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**.

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

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.

Figure 1. Localisation des secteurs d'extension urbaine à vocation économique à Martigné-Briand

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

ORIENTATION 2. PERPETUER LES FORMES D'HABITAT TRADITIONNELLES

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

Eléments 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.

Photo 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.

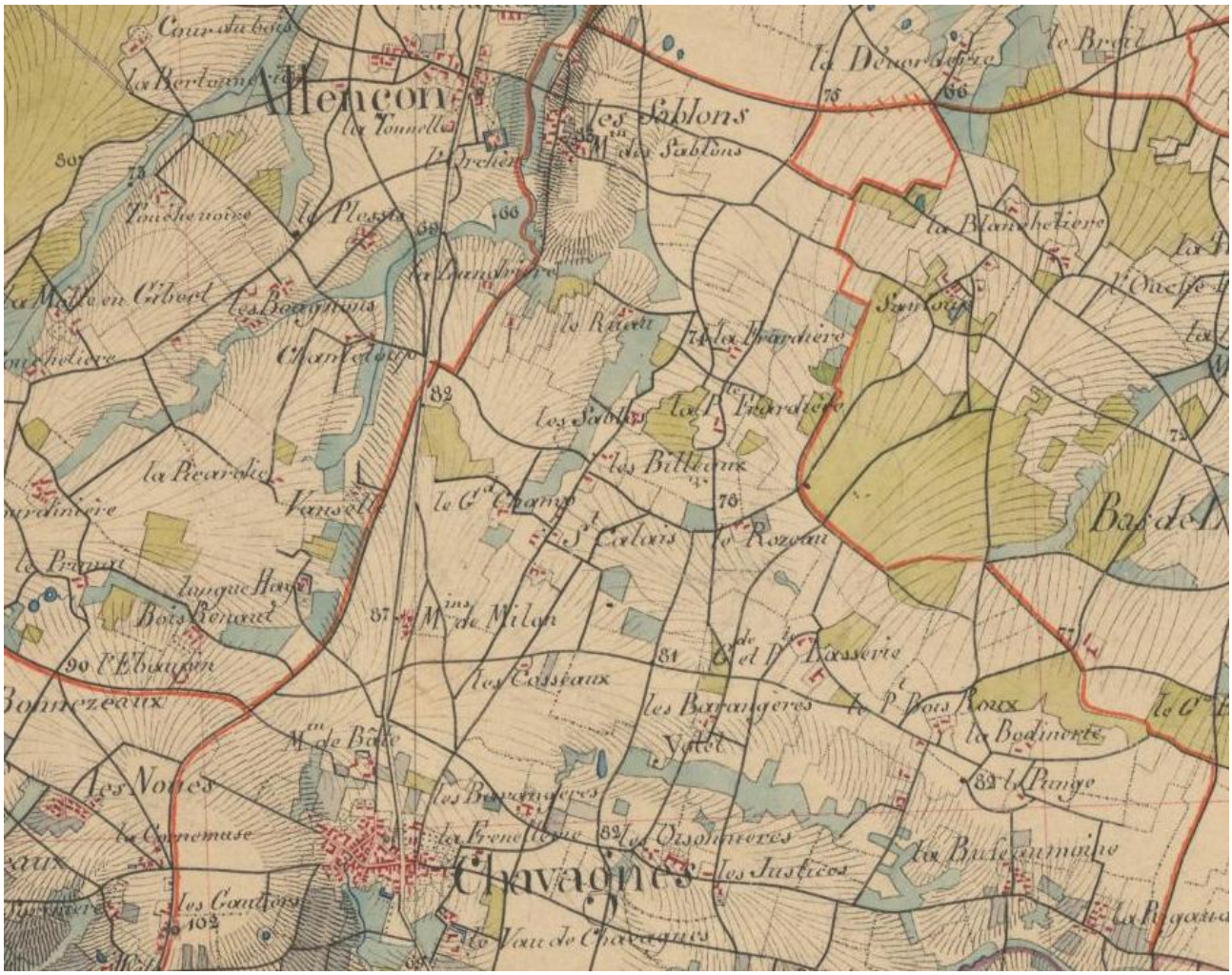
Photo 3. Comparaison du bourg de Martigné-Briand entre 1965 et aujourd'hui

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

Objectif – Encadrer l'habitat dispersé, caractéristique de Terranjou

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.

Figure 2. Illustration de l'habitat dispersé entre le bourg de Notre Dame d'Allençon et Chavagnes-les-Eaux (carte de l'état-major)



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

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.

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

Objectif – Valoriser le patrimoine bâti rural via le changement de destination

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**.

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

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.**

Objectif – Prévoir un développement urbain limitant son impact sur les terres agricoles

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**.

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

Objectif - Valoriser le patrimoine viticole

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.

Photo 4. Loge de vigne sur le territoire de Terranjou

.

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

ORIENTATION 3. S'APPUYER SUR LE PATRIMOINE ET LES RESSOURCES NATURELLES POUR UN URBANISME RESILIENT

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

Eléments 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.

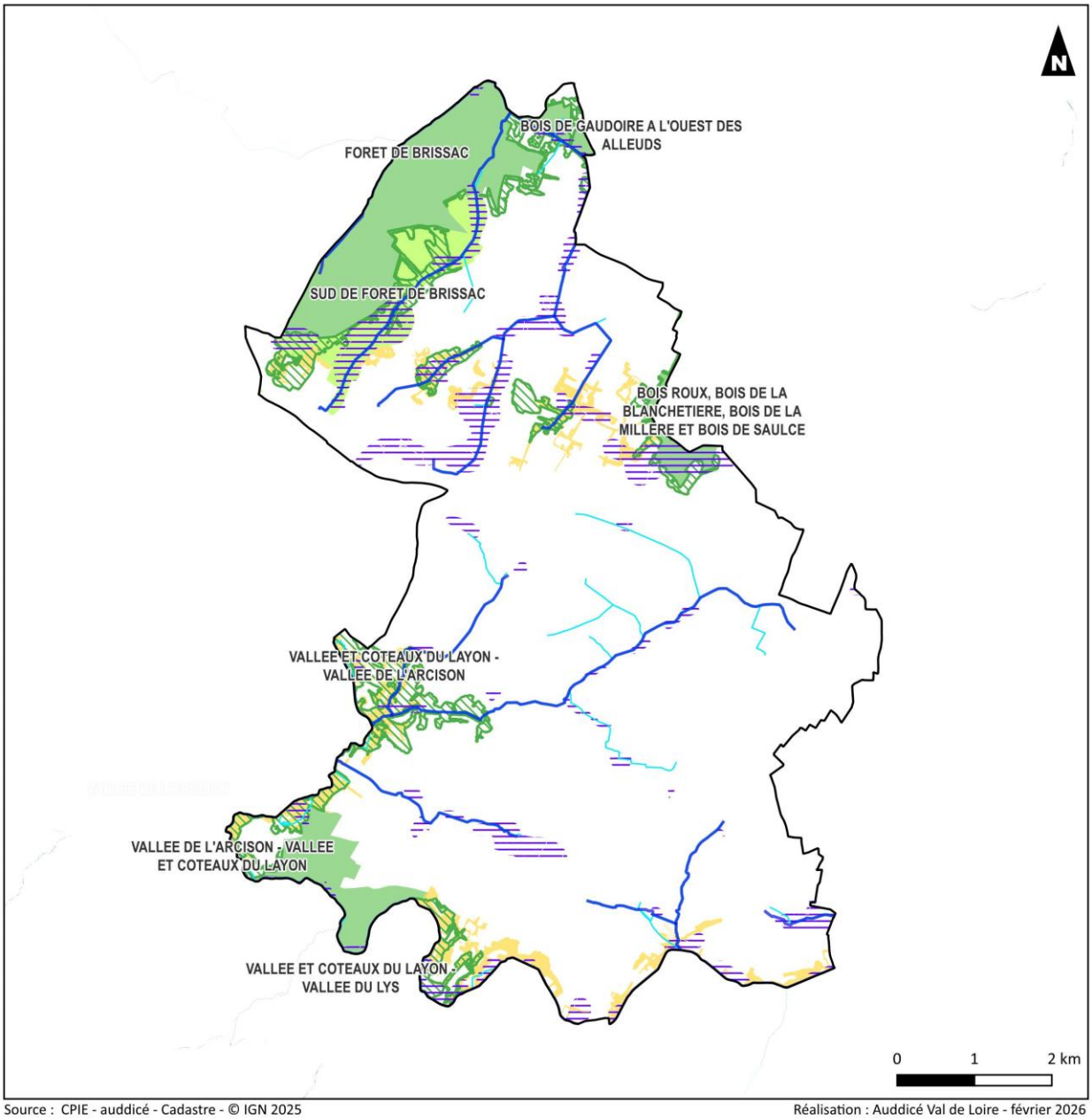
Le PLU s'inscrit dans la continuité des politiques publiques développées dans le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) et dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), existant et en cours de réalisation, qui fixent des objectifs de préservation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

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

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

Commune de Terranjou
Plan Local d'Urbanisme

Hiérarchisation de la Trame Verte et Bleue



Source : CPIE - auddicé - Cadastre - © IGN 2025
Copie et reproduction interdite

Réalisation : Auddicé Val de Loire - février 2026

Limite communale

Réservoirs de biodiversité

- Réservoir de biodiversité majeur
- Réservoir de biodiversité local

Sous-trames

- Cours d'eau majeurs
- Cours d'eau secondaires
- Sous-trame de zones humides
- Sous-trame forestière
- Sous-trame bocagère

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

Objectif – Préserver les zones humides, des espaces multifonctionnels

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.

Objectif – Préserver les cours d'eau et leurs abords,

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.

Objectif – Limiter les risques naturels

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**.

Photo 6. Caves abandonnées à la Rigaudière

Objectif – Préserver les boisements et le maillage bocager, réservoirs de biodiversité et marqueurs paysagers

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.

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

Objectif – Limiter l'artificialisation des sols en dehors de la tache urbaine

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

Objectif - Faciliter le développement des énergies renouvelables et les économies d'énergies

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.

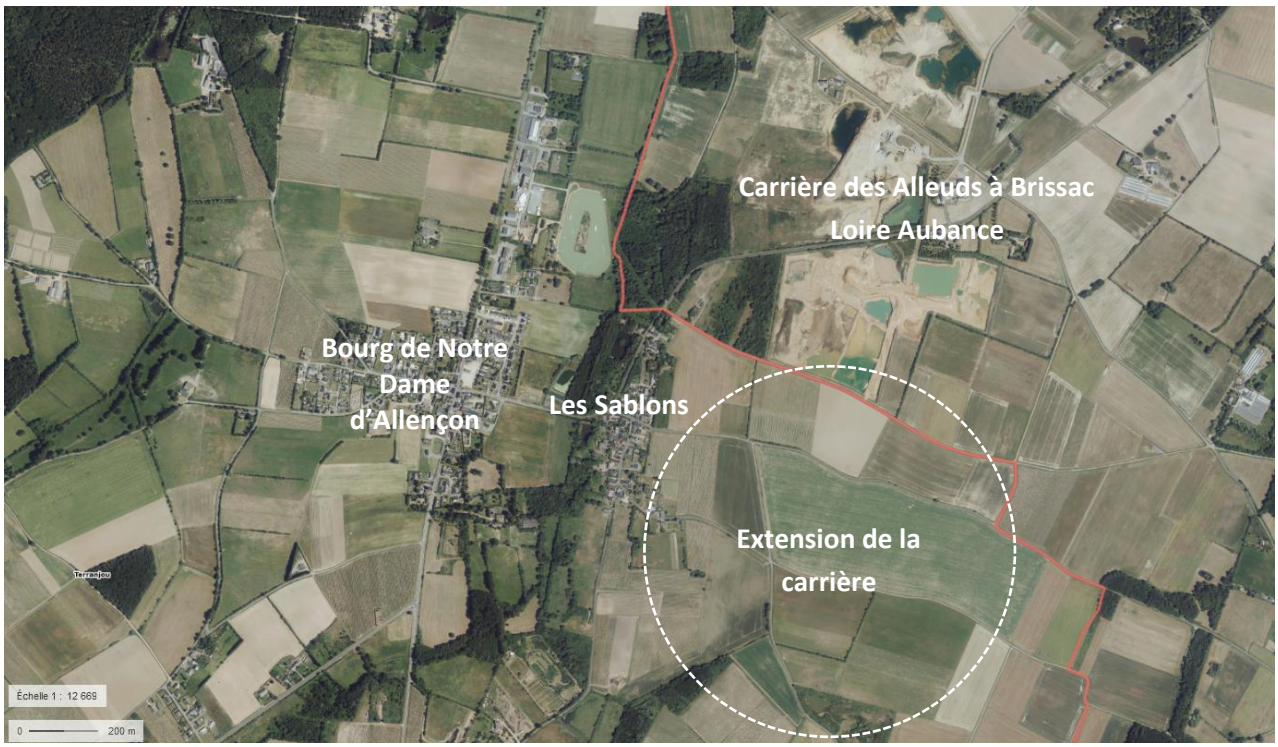
Figure 3. Localisation de l'ancienne déchetterie de Maligné

Objectif - Valoriser les ressources de sous-sol

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

Figure 4. Localisation de l'extension de la carrière des Alleuds

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026



Objectif - Veiller au bon fonctionnement des réseaux

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.

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

ORIENTATION 4. ACCOMPAGNER LE DYNAMISME DE L'ACTIVITE AGRICOLE

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

Eléments 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.
- 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.

Photo 7. L'activité viticole à Terranjou

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

Objectif – Réduire la pression foncière sur les espaces agricoles

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.

Objectif – Tendre à protéger les vignes plantées classées en AOC

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).

Objectif – Permettre la création et le développement des sites d'exploitation

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.

Objectif – Encourager l'installation, le développement et la diversification de l'activité agricole

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.

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

ORIENTATION 5. ANTICIPER LA MOBILITE DE DEMAIN

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

Objectif – Encourager la réalisation du contournement sécuritaire

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

Objectif – Développer l'essentiel de l'habitat au niveau du bourg

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

Objectif – Renforcer les cheminements doux

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.

Le Schéma Cyclable Territorial de Loire Layon Aubance prévoit la réalisation au total de 176 kilomètres de pistes cyclables inter-communales à l'horizon 2035 dont les liaisons Chavagnes/Thouarcé, Notre-Dame d'Allençon/Brissac-Quincé, Martigné-Briand/Aubigné-sur-Layon, Martigné-Briand/Thouarcé, Notre-Dame d'Allençon/Thouarcé.

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

ORIENTATION 6. DEVELOPPER ET DIVERSIFIER L'OFFRE EN LOGEMENTS POUR REPONDRE AUX BESOINS DE TOUS

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

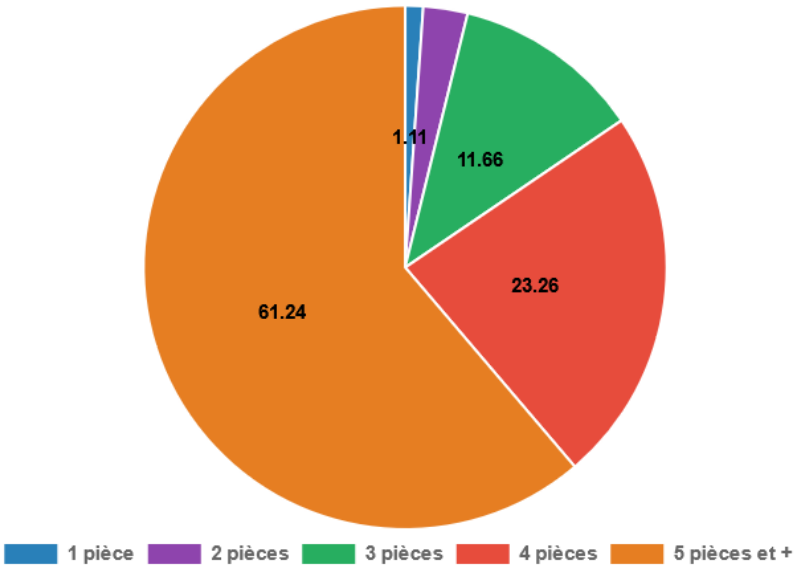
Eléments de contexte

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

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

Objectif – Projeter une programmation de nouveaux logements de manière à atteindre environ 4 500 habitants en 2035

Pour **atteindre environ 4 500 habitants à l'horizon 2035**, la commune doit connaitre 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.

Objectif – Poursuivre la politique volontariste communale de réhabilitation de biens en cœur de bourg

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.

Objectif – Proposer une production diversifiée de logements

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.

Objectif – Permettre d'habiter à la campagne

Le 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**.

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

Figure 5. Illustration d'un changement de destination

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

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.

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

LES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

Objectif - Mobiliser le potentiel au sein du tissu urbain

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.

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

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.**

Objectif - Viser une consommation maximale en extension urbaine de 13 ha environ à horizon 2040

Le PLU fixe des objectifs de modération de la consommation d'espaces en extension urbaine.

<u>Sur le volet résidentiel,</u> 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.

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

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** à horizon 2040 (en application du Schéma stratégique intercommunal de développement économique), dont 1,62 ha à horizon 2035.

Sur le volet équipement, il est prévu environ **2,1 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 0,5 ha** pour l'accueil des gens du voyage

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026