

ENQUETE PUBLIQUE

**Relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et à la
révision du zonage d'assainissement des eaux usées de la
commune de Terranjou (49)**

Du 19 Novembre 2025 au 5 Janvier 2026

CONCLUSIONS ET AVIS SUR LE PROJET D'ELABORATION DU PLU

Antoine BIDE
Commissaire Enquêteur
Désigné par décision de Monsieur le Président
du Tribunal Administratif de Nantes n° E25000156/49
du 28 Août 2025

SOMMAIRE

I – CONTEXTE ET OBJET DE L'ENQUETE (résumé)	3
II – SUR LA FORME DE L'ENQUETE	4
II-1 Le dossier soumis à l'enquête.....	4
II-2 La publicité de l'enquête	5
II-3 L'accès au dossier et le dépôt des observations.....	5
II-4 Le déroulement de l'enquête	5
II-5 Conclusion sur la forme de l'enquête	6
III – SUR LE FOND DE L'ENQUETE	6
III-1 La participation du public	6
III-2 Les observations recueillies	7
III-3 Les réponses du porteur du projet.....	8
III-3-a Les réponses aux avis de la MRAe, de la CDPENAF et des PPA.....	8
III-3-b Les réponses aux observations du public.....	11
III-3-c Les réponses aux questions du Commissaire enquêteur	43
III-4 Conclusion sur le fond de l'enquête	48
IV – AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	51

I – CONTEXTE ET OBJET DE L'ENQUETE (résumé)

La commune de Terranjou est une commune nouvelle créée en 2017, issue de la fusion de Chavagnes les Eaux, Martigné Briand et Notre Dame d'Allençon. Elle appartient à la communauté de communes Loire Layon Aubance (CCLLA) et s'inscrit dans l'aire d'attraction d'Angers, à environ 30 km au sud de la métropole angevine.

D'une superficie de 57,05 km², le territoire communal est marqué par une forte identité agricole et viticole, notamment au contact des coteaux du Layon bénéficiant d'une aire d'appellation AOC.

La commune comptait environ 3 918 habitants en 2021 et connaît, depuis les années 2000, une dynamique démographique modérée mais continue. Martigné Briand constitue le pôle principal de services et de commerces, identifié à l'échelle intercommunale comme une polarité intermédiaire, tandis que Chavagnes les Eaux et Notre Dame d'Allençon jouent un rôle de centralités secondaires.

Les documents d'urbanisme hérités des anciennes communes étant devenus obsolètes et hétérogènes, le Conseil municipal a prescrit l'élaboration d'un PLU afin d'harmoniser les règles d'urbanisme, d'accompagner le développement communal et d'assurer la compatibilité avec le SCoT et les documents cadres intercommunaux.

L'élaboration du PLU a été confiée au bureau d'études AUDDICE Val de Loire. Elle s'appuie sur un diagnostic socio-économique, un état initial de l'environnement et une évaluation environnementale, permettant d'identifier les enjeux liés à la démographie, au logement, à l'économie, aux équipements, aux mobilités et à la préservation des ressources naturelles.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) structure le projet communal autour de six orientations stratégiques, complétées par une septième orientation dédiée à la modération de la consommation foncière et à la lutte contre l'étalement urbain. Ces orientations visent notamment à renforcer les centralités, préserver les formes urbaines et paysagères traditionnelles, soutenir l'activité agricole, anticiper les mobilités futures et diversifier l'offre de logements.

Sur le plan démographique et résidentiel, le PLU projette un objectif d'environ 4 500 habitants à l'horizon 2035, impliquant la production de 246 logements sur la période 2024-2035, avec une priorité donnée à la densification de l'enveloppe urbaine existante (environ deux tiers des logements projetés).

Le projet de PLU comprend des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles et thématiques. Huit OAP sectorielles encadrent les secteurs de renouvellement urbain, de densification et d'extension, tant pour l'habitat que pour les activités économiques, tandis qu'une OAP thématique vise la préservation et la remise en continuité de la trame verte et bleue à l'échelle communale.

Le règlement graphique intègre également des emplacements réservés destinés aux infrastructures de mobilité et aux liaisons douces, ainsi que des secteurs de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) en zones agricoles et naturelles,

majoritairement sur des espaces déjà artificialisés. Le projet identifie par ailleurs 33 bâtiments comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

Enfin, le PLU affirme des objectifs de préservation des milieux naturels, notamment des zones humides, des haies, des boisements et des cours d'eau, et prend en compte les risques naturels, en particulier le risque d'inondation lié au Layon.

II – SUR LA FORME DE L'ENQUETE

II-1 Le dossier soumis à l'enquête

Le dossier a été préparé par la commune de Terranjou, en collaboration avec la société AUDDICE Val de Loire.

Conformément aux dispositions de l'article R 123-8 du Code de l'environnement, le dossier d'enquête était constitué des pièces suivantes :

1. Pièces administratives :
 - Arrêté du 25 Septembre 2025 portant ouverture de l'enquête
 - Textes réglementaires de l'enquête publique
 - Résumé non technique
 - Avis des Personnes Publiques Associées (7 avis)
 - Avis de la MRAe
 - Avis de la CDPENAF
 - Réponse aux avis de la MRAe, de la CDPENAF et des PPA
2. Rapport de présentation :
 - Diagnostic
 - Etat initial de l'environnement
 - Justification des choix
 - Evaluation environnementale
 - Evaluation environnementale Annexe
3. Projet d'Aménagement et de Développement Durables
4. Orientations d'Aménagement et de Programmation
5. Règlement écrit
6. Atlas des ER
7. Plans de zonage (17 plans)
 - Plans de zonage graphique réglementaire
 - Annexe Identification des haies fonction écologique
 - Annexe Identification des haies fonction hydrologique
 - Annexe Identification des haies fonction paysagère)
 - Annexe Identification des haies fonction mixte
 - Annexe Identification des haies fonction autre
8. Bilan de la concertation
9. Délibérations
10. Annexes

Pendant la durée de l'enquête, j'ai pu m'assurer que les trois dossiers mis à disposition du public comportaient l'intégralité des pièces visées ci-dessus.

II-2 La publicité de l'enquête

La publicité de l'enquête a été effectuée par :

- la publication de l'avis d'enquête dans deux journaux locaux les 31 Octobre 2025 et 21 Novembre 2025 ;
- la mise en ligne de l'avis d'enquête sur le site internet de la commune ;
- l'affichage de l'avis d'enquête en mairies de Chavagnes les Eaux, Notre Dame d'Allençon et Martigné Briand ;
- l'affichage de l'avis d'enquête en différents lieux de la commune selon un plan d'affichage qui m'a été communiqué.

J'ai effectué une vérification régulière de l'affichage au cours de la période d'enquête, à l'occasion, notamment, de la tenue des permanences. A l'issue de l'enquête, Monsieur le Maire de la Commune de Terranjou m'a remis un certificat attestant de l'affichage de l'avis d'enquête.

II-3 L'accès au dossier et le dépôt des observations

Au cours de la période d'enquête, le public pouvait consulter le dossier :

- sur support « papier », à la Mairie de Terranjou et aux mairies annexes de Notre Dame d'Allençon et de Martigné Briand ;
- par voie dématérialisée, en consultation et téléchargement sur le site internet <https://www.registre-dematerialise.fr/6676> ;

Toute personne, sur sa demande et à ses frais, pouvait obtenir copie du dossier.

Pendant toute la durée de l'enquête, le public a pu présenter ses observations et ses propositions :

- en les consignant directement sur les registres d'enquête publique tenus à sa disposition à la mairie de Terranjou et aux mairies annexes de Notre Dame d'Allençon et de Martigné Briand ;
- en les adressant par voie postale au siège de l'enquête ;
- en les adressant par voie dématérialisée, sur un registre sécurisé ouvert à l'adresse internet suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/6676>, ou via l'adresse mail suivante : enquete-publique-6676@registre-dematerialise.fr ;
- lors des permanences du Commissaire enquêteur.

Toutes les contributions, comprenant celles déposées sur les registres d'enquête ou adressées par voie postale, étaient publiées dans les meilleurs délais sur le registre dématérialisé (<https://www.registre-dematerialise.fr/6676>) et donc visibles par tous.

II-4 Le déroulement de l'enquête

Le siège de l'enquête a été fixé à la Mairie de Terranjou, à Chavagnes-les-Eaux.

L'enquête publique s'est déroulée du mercredi 19 novembre 2025 à 14h au lundi 5 janvier 2026 à 17h, soit sur une période de 48 jours consécutifs.

Au cours de cette période, j'ai tenu quatre permanences (deux permanences au siège de l'enquête, une dans chacune des deux mairies annexes).

J'ai clôturé les registres des observations le 5 Janvier 2026, à l'issue de la période d'enquête.

Le 12 Janvier 2026, j'ai remis le procès-verbal de synthèse comprenant les questions du public et mes propres interrogations à la commune de Terranjou qui, dans le délai qui lui était imparti, m'adressé en retour son mémoire en réponse le 27 Janvier 2026.

Aucun incident intervenu au cours de l'enquête n'est à signaler.

II-5 Conclusion sur la forme de l'enquête

CONCLUSION SUR LA FORME DE L'ENQUETE

J'estime que le dossier soumis à enquête était suffisamment clair et structuré pour permettre au public un accès aisé à celui-ci et qu'il exposait clairement les enjeux et les dispositions du projet du futur PLU.

Toutefois, une relecture approfondie des documents du dossier avant approbation du projet apparaît nécessaire, afin de corriger un certain nombre d'erreurs de texte pouvant nuire à leur bonne compréhension.

La publicité de l'enquête a été effectuée dans le respect de la réglementation applicable.

La réglementation concernant l'accès du public au dossier, ainsi que le dépôt et la consultation des observations a été respectée. L'ouverture d'un registre dématérialisé a de plus facilité largement l'accès au dossier et le dépôt des observations du public.

L'enquête qui n'a été marquée par aucun incident, s'est enfin déroulée dans de bonnes conditions matérielles et organisationnelles, permettant au public que j'ai rencontré de me faire part de ses observations et de ses propositions.

III – SUR LE FOND DE L'ENQUETE

III-1 La participation du public

Sur le registre dématérialisé mis à la disposition du public au cours de l'enquête, ont été enregistrés:

- 5608 visites,

- 6413 téléchargements.

Les quatre permanences tenues au cours de l'enquête ont donné lieu à :

- 52 visites,
- 3 contributions portées sur les registres d'enquête au cours des permanences.

Selon leur mode de transmission, ont été recueillies :

- 28 contributions directement déposées sur le registre dématérialisé,
- 8 contributions adressées par courrier,
- 4 contributions déposées sur le registre d'enquête de la mairie de Terranjou,
- 1 contribution déposée sur le registre d'enquête de la mairie annexe de Martigné Briand,
- 1 contribution transmise par courrier électronique.

Au total, **42 contributions** ont été recueillies au cours de l'enquête.

Un courrier n'a pu être pris en compte dans les observations, car déposé hors délai à l'accueil de la mairie de Terranjou le 21 Janvier 2026 par M. et Mme ROCHER qui avaient précédemment déposé une observation au cours de la période d'enquête (Cf. observation n°37).

III-2 Les observations recueillies

Dans leur majorité, les observations recueillies au cours de l'enquête expriment des demandes localisées correspondant à des intérêts privés, celles portant sur des modifications de zonage souhaitées étant les plus fréquentes.

Les observations recueillies (Nb : une contribution déposée peut faire état de plusieurs observations) se répartissent comme suit selon les principaux thèmes abordés :

- 25 zonage,
- 9 environnement,
- 7 règlement écrit,
- 6 OAP,
- 4 changements de destination,
- 4 agriculture,
- 4 patrimoine,
- 3 EnR,
- 2 logement,

Les thèmes suivants n'ont fait l'objet que d'une seule observation :

- PADD,
- Emplacements réservés,
- Economie,
- Santé.

III-3 Les réponses du porteur du projet

III-3-a Les réponses aux avis de la MRAe, de la CDPENAF et des PPA

Le 17 Novembre 2025, Terranjou a versé au dossier un document préparé par la société AUDDICE Val de Loire, répondant de manière globale aux avis de la MRAe, de la CDPENAF et des PPA.

Ce mémoire présente en premier lieu, sous forme d'un tableau à six colonnes de 49 pages, les éléments de réponse de la commune au regard d'extraits des différents avis reçus.

Il y est précisé que « *les réponses aux avis sont les premiers arbitrages de la commune* » et que « *ces réponses peuvent évoluer dans le cadre du dossier d'approbation selon le déroulement et les conclusions de l'enquête publique* ».

Ce document est par ailleurs accompagné :

- d'un diagnostic des zones humides ;
- de cartes présentant des modifications de zonage (hameaux et hors bourgs) ;
- de cartes présentant des modifications de certaines OAP.

Les réponses apportées par la commune aux avis de la MRAe, de la CDPENAF et des PPA sont présentées de manière thématique et peuvent être résumées ainsi :

Sur la consommation foncière et trajectoire d'ENAF :

- Maintien de la trajectoire de réduction de la consommation foncière, avec passage de 1,47 ha/an (2024-2031) à 0,37 ha/an après 2031 et justification de la cohérence avec le PLH, le SCoT et les besoins identifiés.
- Modification du zonage et des secteurs en extension urbaine pour intégrer les remarques des PPA et réduire la consommation d'ENAF.
- Complément du rapport pour analyser la consommation foncière sur 2014-2024.

Sur les enveloppes urbaines et les choix de zonage :

- Maintien en zone urbaine (Ub/Ui) de secteurs comportant déjà des bâtiments (ex. : parcelle G2681 à Martigné-Briand) afin d'éviter des friches et permettre l'évolution des activités horticoles.
- Réduction de certaines extensions urbaines, notamment à Chavagnes-les-Eaux (partie Sud du secteur Bel Air), en raison :
 - de difficultés de raccordement à l'assainissement,
 - d'absence d'évaluation environnementale suffisante.
- Classement du secteur STEP et zone de loisirs en Ne, pour cohérence d'ensemble.
- Révision des enveloppes urbaines de Cornu et Villeneuve pour les mettre en cohérence avec le SCoT.
- Classement de certains secteurs boisés ou parcs de châteaux revu, selon les précisions demandées par les PPA.

Sur les OAP et le potentiel de densification :

- Justification confirmée : les OAP sectorielles permettent une densification cohérente avec :
 - la trajectoire démographique,
 - les objectifs du PLH,
 - la limitation de l'étalement urbain.
- Réévaluation spécifique de la densité de l'OAP Rue Villevert.
- Maintien du classement en renouvellement urbain pour certaines OAP (ex. : rue de la Bête).
- Non-crédation d'une OAP thématique "énergies renouvelables", les enjeux étant déjà intégrés au règlement.

Sur l'environnement, la biodiversité, les haies, les risques :

Zones humides

- Pré-localisation maintenue hors espaces déjà bâtis, car dégradés.
- Justification fournie pour les zones humides pré-localisées mais non reprises.
- Prospections environnementales déjà réalisées sur les extensions urbaines.

Haies et bocage

- Renforcement du règlement : recul augmenté pour les haies à enjeu fort.
- Protection du bocage hors urbain confirmée, soumise à autorisation préalable.

Risques

- Compléments prévus si l'État transmet les données (risque minier, cavités).
- Intégration du risque cavité au règlement graphique si données SIG disponibles.

Sur l'agriculture et les zones A/N :

- Identification et maintien de certains bâtiments pouvant changer de destination, sauf ceux ne remplissant pas les critères (retraits des fiches 6, 8 et 28).
- Maintien de la possibilité de développement pour les exploitations agricoles, y compris en zone AOC, refus de certaines propositions jugées trop restrictives.
- Création/modification de STECAL :
 - transformation du secteur Agv en sous-secteur spécifique,
 - adaptation de la dénomination,
 - justification complétée.
- Ouverture réglementaire aux projets agrivoltaïques en secteur Av.

Sur les mobilités et déplacements :

- Stationnement vélo :
 - en privé : obligation maintenue dans le règlement du PLU,
 - en espace public : hors du champ du PLU.
- PADD complété pour intégrer les objectifs du schéma cyclable intercommunal.
- Voies douces intégrées via des emplacements réservés.

Sur le patrimoine, le tourisme et les équipements :

- Classement ajusté pour les sites touristiques :
 - Anjou Wake Park classé en zone urbaine (Ui) et pas en STECAL,
 - Interdiction de l'hébergement touristique sur ce site.

- Mise à jour des protections spécifiques (parcs, jardins, monuments) prévue selon documents reçus.

Commentaire du Commissaire enquêteur :

Le choix d'une réponse globale et thématique à l'ensemble des avis émis, qu'il s'agisse de celui de la MRAe ou ceux de la CDPENAF et des PPA, a conduit à la production d'un document particulièrement difficile à exploiter, dans lequel n'apparaissent pas toujours clairement les réponses apportées aux réserves et avis parfois défavorables émis sur le projet.

On observera que sur ce même document de réponse aux avis de la MRAe, de la CDPENAF et des PPA préparé par le bureau d'études AUDDICE Val de Loire, il est indiqué en page de garde que son approbation par la commune interviendra lors de l'approbation du projet. Ce document non signé et non approuvé se présente donc comme un document de travail et ne peut de ce fait, être considéré comme engageant la commune.

Les réponses apportées aux avis sont en outre présentées comme de « *premiers arbitrages de la commune* » pouvant « *évoluer dans le cadre du dossier d'approbation* ». Elles peuvent donc connaître des changements « *selon le déroulement et les conclusions de l'enquête publique* ». De ce fait, elles ne peuvent être considérées comme des engagements de la commune et laissent subsister un doute sur leur intégration au projet.

Si en application de l'article L122-1 du Code de l'environnement, l'avis de la MRAe doit faire l'objet d'une réponse écrite rendue publique au moment de l'ouverture de l'enquête, rien n'imposait au porteur de projet de joindre au dossier de l'enquête ses réponses, ou projets de réponses, aux avis émis par l'ensemble des PPA. Ce choix a engendré un risque de confusion entre les éléments du projet lui-même et les aménagements susceptibles d'y être apportés, rendant plus difficile l'accès au dossier et sa compréhension par le public.

Sur le fond des réponses apportées, il convient de souligner un effort de réduction de la consommation foncière, se traduisant notamment par des modifications du zonage et des secteurs en extension urbaine visant à réduire la consommation d'ENAF. La réduction de certaines OAP (ex : OAP des Petites Cartes) ou leur suppression (ex : OAP de la rue Saint Eloi) en sont l'illustration.

Cependant, en réponse à la MRAe demandant de reconsidérer le taux de croissance de la population visé par le futur PLU, plus de trente fois supérieur à celui observé jusqu'en 2021, la commune maintient cet objectif et par suite, le besoin en logements nécessaires pour accueillir cette nouvelle population, ceci en contradiction apparente avec les objectifs affichés de réduction de la consommation d'espaces.

Parmi les nombreux points faisant l'objet de la réponse de la commune, celle-ci joint de manière positive à sa réponse un diagnostic des zones humides faisant apparaître les zones humides pré-localisées mais non reprises dans le projet.

De la même façon et à titre d'exemples des avancées positives pouvant être relevées dans la réponse de la commune aux différents avis émis sur le projet, on peut noter un renforcement du règlement visant à la protection des haies à enjeu fort et du bocage hors urbain ou encore, dans le domaine agricole, le maintien de la possibilité de développement pour les exploitations agricoles, y compris en zone AOC.

Enfin, sur de nombreux points du dossier, la commune annonce des compléments ou des adaptations qui devraient être apportés au projet lors de son approbation, sans toutefois en préciser à ce stade la teneur, ce qui ne permet pas en l'état d'en apprécier la portée.

III-3-b Les réponses aux observations du public

Contribution n° 1 (web)

Proposée par M. Dorian LATOUCHE
Terranjou

« Contribution à l'enquête publique – Projet de PLU de Terranjou

1 - Identification de la parcelle concernée

Parcelle : n°1474 – Section 191 D

Zonage actuel : AH (zone agricole à caractère urbanisé)

Usage actuel : bâtiment existant sans lien avec l'activité agricole, utilisé comme habitation principale

2 - Demande de clarification sur les droits associés à la zone AH dans le futur PLU

Lors de la permanence publique, il n'a pas été possible d'obtenir une réponse précise concernant les droits applicables à la zone AH dans le cadre du nouveau PLU.

Je sollicite donc des précisions sur les points suivants :

Quelles possibilités exactes d'extension du bâti existant sont prévues, notamment au regard de la mention d'« extension limitée » (aucun seuil chiffré n'étant précisé) ?

Les constructions annexes (telles que garage ou atelier) sont-elles autorisées ? Si oui, sous quelles conditions réglementaires ?

Dans quelles conditions un changement de destination vers un usage d'habitation ou assimilé peut-il être envisagé (actuellement les bâtiments sont exclusivement destinés à l'habitation et n'ont aucun lien avec le domaine agricole) ?

Les droits actuellement applicables (extension jusqu'à 30 % de l'emprise au sol sous le PLU en vigueur) seront-ils maintenus ou modifiés ?

Enfin, compte tenu de la nature du bâti et de son insertion dans un tissu déjà urbanisé, les secteurs classés en zone AH ne devraient-ils pas être requalifiés en zone Uh ?

Par ailleurs, je souhaite attirer l'attention sur le fait que l'extension du bâtiment est presque indispensable pour assurer une surface habitable compatible avec une occupation familiale durable, les dimensions actuelles ne permettant pas, à terme, des conditions de vie adaptées à un foyer. La possibilité d'agrandir raisonnablement le bâti conditionne donc l'habitabilité future du logement. (Actuellement 49m2)

3 - Question relative aux demandes de permis dans le cadre de la transition entre les deux PLU

Je souhaite connaître la règle applicable si une demande de permis de construire est déposée sous le PLU actuellement en vigueur, et que le nouveau PLU entre en vigueur au cours de l'instruction ou après acceptation du permis.

Je reste disponible pour tout complément d'information. »

Réponse du porteur de projet

Les secteurs Ah des PLU actuellement en vigueur sur les communes déléguées composant le territoire ne sont plus en vigueur dans le nouveau PLU applicable sur l'ensemble de la commune de TERRANJOU.

Les villages historiques présentant un regroupement d'habitations important et une desserte en assainissement collectif ont été classés en zone Uh : secteur urbain à vocation d'habitat. Seuls les villages de : Cornu, Millé, Maligné et Villeneuve répondent à ces critères. Ils ont été définis en compatibilité avec le SCoT en vigueur. Les autres villages sont classés en zone Agricole ou Naturelle au sein desquelles seules les extensions et annexes mesurées des habitations existantes sont autorisées dans les dispositions du règlement écrit de la zone A relatives aux emprises au sol (paragraphe 4,2,1,1).

En l'espèce, la parcelle est située dans le village de Sousigné, elle est donc classée en zone A en raison de l'intérêt agronomique du secteur.

Au sein des zones A et N, des bâtiments ont été identifiés comme pouvant changer de destination en application des dispositions de l'article L151-11 du code de l'urbanisme. Les bâtiments aujourd'hui à destination agricole ne répondant plus aux besoins de l'activité agricole ont été identifiés pour permettre leur évolution lorsqu'ils répondent à un ensemble de critères établis dans les fiches correspondantes en annexe du règlement écrit.

Les bâtiments évoqués sont à destination d'habitation et n'ont donc pas été identifiés en ce sens.

*Les demandes d'autorisation d'urbanisme seront instruites selon les dispositions d'urbanisme **en vigueur au moment de la délivrance de l'autorisation**. Tant que le PLU de Terranjou n'est pas exécutoire, ce sont les dispositions des PLU des anciennes communes déléguées qui s'appliquent.*

Commentaire du Commissaire enquêteur :

Le CE donne acte à la commune de Terranjou de cette réponse qu'il juge complète et pertinente.

Contribution n° 2 (Registre de Terranjou)

Proposée par M. et Mme CHAUDET

Chavagnes les Eaux

Résumé : M. Thibaud CHAUDET et Mme Annie CHAUDET, sa mère, demeurant à Chavagnes les Eaux, s'interrogent sur la constructibilité nouvelle de terrains situés dans l'OAP des Petites Cartes à Chavagnes les Eaux.

Réponse du porteur de projet

D'une part, le plan de zonage définit les zones et secteurs du territoire, les dispositions du règlement écrit de la zone ou du secteur précisent les possibilités de construire.

En l'espèce, le secteur de l'OAP les Petites Cartes est situé en zone 1AUh, il est donc soumis aux dispositions du règlement de cette zone qui permettent de définir les possibilités de construire dans un rapport de conformité.

D'autre part, il est également concerné par une OAP sectorielle. Tout projet doit également prendre en compte les dispositions de l'OAP dans un rapport de compatibilité. C'est-à-dire que les OAP sectorielles ne s'appliquent pas strictement comme le règlement écrit, cependant les projets ne doivent pas remettre en cause la réalisation de l'OAP.

Commentaire du Commissaire enquêteur :

La réponse de la commune apporte certaines précisions concernant les conditions nouvelles de constructibilité des terrains visés, mais n'éclaire pas sur les raisons du choix opéré d'un classement de ceux-ci en zone constructible.

Contribution n° 3 (web)

anonyme

« Bonjour,

En bordure de vignes, le respect d'une distance de 20 m entre celles-ci et les "constructions" est obligatoire... Deux questions :

1/ la mise en place d'une zone de circulation des voitures dans la zone des 20m est-elle ou non considérée comme une construction ?

2/ en cas de projet à caractère de lotissement sur une parcelle ayant cette contrainte des 20 m, comment est calculé l'objectif du nombre de maison (19/ha en général) ?

Peut-on considérer que la surface à prendre en compte est uniquement celle que l'on obtient après déduction de la "bande des 20m" ?

Merci de vos précisions (nous avons déjà perdu une vente à cause de ces 20m...) »

Réponse du porteur de projet

Le règlement écrit du PLU ne prévoit pas de disposition particulière imposant une distance d'implantation de 20 mètres entre les constructions et les parcelles de vigne.

En revanche :

Diverses dispositions imposent une implantation dans une bande de 20 mètres depuis l'alignement des voies et emprises publiques ;

Pour les STECAL, 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. Dans ces secteurs, les possibilités de construire sont limitées, ils n'ont pas vocation à être densifiés.

Dans tous les cas, ces distances d'implantation concernent les constructions et non les aménagements (dont la réalisation de voie fait partie).

Commentaire du Commissaire enquêteur :

Le CE donne acte à la commune de Terranjou de sa réponse.

Contribution n° 4 (web)

Proposée par M. Joël PICHERIT

Notre Dame d'Allençon

« La zone d'extension de la carrière derrière le village des sablons semble avoir pour conséquence la destruction d'un espace archéologique, ancienne voie romaine et site des chartes, emplacement du trésor exposé au Louvre à Paris. »

Réponse du porteur de projet

Les projets situés dans les zones de présomption archéologiques ou présentant une superficie supérieure à 3 ha sont soumis aux dispositions du code du patrimoine en la matière. Le dossier est étudié par la Direction Régionale des Affaires Culturelles, service Archéologie Préventive, organisme de l'Etat compétent en la matière.

Il s'agit d'annexes au PLU, il n'appartient pas aux documents d'urbanisme de réglementer ce domaine. Au moment de l'instruction du dossier, l'ensemble des réglementations applicables au projet, dont celles relatives aux présomptions archéologiques s'appliquent.

Le projet d'extension de la carrière fait l'objet de dossiers spécifiques lié aux enjeux et à l'ampleur du projet qui est en cours d'instruction.

Commentaire du Commissaire enquêteur :

Le CE donne acte à la commune de Terranjou de sa réponse qu'il juge complète.

Contribution n° 5 (courrier)

Proposée par Mme Chrystile SEGUIN

Notre Dame d'Allençon

Résumé : Mme SEGUIN, propriétaire du domaine de l'Orchère, demande afin de garantir la protection de ce site, que toutes les parcelles de celui-ci classées en zone Ub au projet, soient classées en zone N.

Réponse du porteur de projet

Le domaine de l'Orchère est rattaché à la tache urbaine du bourg de Notre-Dame-D'Allençon et comporte des constructions. Il fait donc partie des enveloppes urbaines de Terranjou.

Cependant, il comporte des espaces verts de qualité qui sont protégés en tant que parcs et jardins identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Aussi, conformément à la réponse aux avis PPA jointe à l'enquête publique, le site sera reclassé en zone Naturelle.

Commentaire du Commissaire enquêteur :

Le CE donne acte à la commune de sa décision de classer en zone Naturelle le domaine de l'Orchère initialement classé en zone Ub au projet et qui fait l'objet d'une protection particulière au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Contribution n° 6 (registre de Terranjou)

Proposée par M. et Mme BOUVET

Terranjou

Résumé : M. David BOUVET et Mme Iwona BOUVET demeurant 156 Chemin des Barangères, souhaitent que la parcelle 56 soit classée en terrain constructible ; demandent des informations sur le zonage exact des parcelles 76, 127 et 129 ; demandent des informations sur l'aménagement du Chemin des Barangères (revêtement, sens unique, ralentisseurs ?) ; demandent si un projet éolien est envisagé aux Sablons.

Réponse du porteur de projet

L'ensemble des parcelles objets de la demande sont situées à proximité de l'enveloppe urbaine du bourg de Chavagnes-Les-Eaux. Néanmoins, les parties construites, ne constituant pas de l'ENAF, ne sont pas connectées directement à la partie actuellement urbanisée du bourg. En outre, elles ne sont pas desservies par le réseau d'assainissement collectif.

En conséquence, elles n'ont pas pu être intégrées à l'enveloppe urbaine et sont classées en zone Agricole en raison de l'intérêt agronomique des sols.

Concernant le projet éolien aux Sablons, cette question ne concerne pas la procédure d'élaboration du PLU

Commentaire du Commissaire enquêteur :

Le CE relève qu'il n'est pas répondu par la commune à la question posée sur l'aménagement du Chemin des Barangères (revêtement, sens unique, ralentisseurs).

Contribution n° 7 (web)

Proposée par SCI Les Amoureux
Terranjou

Résumé : La SCI Les Amoureux demande que les parcelles 749 /748/ 458/ 456/455/565 situées à Martigné Briand ne soient pas classées en zone agricole ; souhaite établir des logements "insolites" sur les parcelles 749/748 qui sont d'un seul tenant et entourés de murs clos ; souhaite recouvrir son terrain de tennis de panneaux solaires.

Réponse du porteur de projet

Les parties actuellement urbanisées des bourgs des anciennes communes déléguées : Chavagnes-Les-Eaux, Martigné-Briand et Notre-Dame d'Allençon ont été classées en zone urbaine. Les secteurs Ah des PLU actuellement en vigueur sur les communes déléguées composant le territoire ne sont plus en vigueur dans le nouveau PLU applicable sur l'ensemble de la commune de TERRANJOU.

Les villages historiques présentant un regroupement d'habitations important et une desserte en assainissement collectif ont été classés en zone Uh : secteur urbain à vocation d'habitat. Seuls les villages de : Cornu, Millé, Maligné et Villeneuve répondent à ces critères. Ils ont été définis en compatibilité avec le SCoT en vigueur.

Certains espaces comportant des projets ont été classés en Secteurs de Tailles et de Capacité Limité permettant des projets sur des emprises mesurées dans les espaces agricoles et naturels.

Commentaire du Commissaire enquêteur :

Le caractère trop général de la réponse apportée ne permet pas de satisfaire aux interrogations du déposant concernant la possibilité d'établir des « logements insolites » sur les parcelles visées ou encore, de recouvrir un terrain de tennis de panneaux solaires.

Contribution n° 8 (courrier)

Proposée par M. Frédéric PIERROIS et Mme Marie-Claude AUGEREAU
Terranjou

Résumé : M. Frédéric PIERROIS, exploitant agricole, locataire des parcelles H 610, 611, 612, 613 appartenant à Mme AUGEREAU, situées en zone A à Cornu, Martigné Briand et entourées de parcelles construites situées en zone Uh, trouverait logique que ces parcelles puissent être rendues constructibles alors que leur exploitation agricole devient très complexe en raison de la proximité des habitations (charges liées à l'environnement, contraintes phytosanitaires, distance voisinage, bruit). Observe qu'en périphérie du village de nouvelles constructions voient le jour, entraînant un grignotage des parcelles agricoles et un retrait des pratiques agricoles, ce qui lui paraît illogique alors que le centre du village est occupé par des terres agricoles difficiles, voir impossibles à exploiter.

Réponse du porteur de projet

Les villages historiques présentant un regroupement d'habitations important et une desserte en assainissement collectif ont été classés en zone Uh : secteur urbain à vocation d'habitat. Seuls les villages de : Cornu, Millé, Maligné et Villeneuve répondent à ces critères. Ils ont été définis en compatibilité avec le SCoT en vigueur. Leur emprise a été délimitée au droit des parties actuellement urbanisées conformément aux dispositions du SCoT en vigueur et au diagnostic foncier réalisé. Les parcelles ne sont pas situées dans la partie actuellement urbanisée du village de Cornu, en outre elles sont actuellement cultivées. En conséquence, elles ne peuvent pas être classées en zone Uh et sont classées en zone Agricole en raison de l'intérêt agronomique des sols.

Commentaire du Commissaire enquêteur :

Le CE prend acte de la réponse de la commune, regrettant cependant que n'ait pas été prise en compte dans le projet la particularité du développement du village de Cornu dont les rues et les habitations enserrant une vaste zone classée en zone A. Celle-ci paraît aujourd'hui difficile à exploiter comme en témoignent les déposants, en raison notamment de la proximité des habitations et des difficultés de circulation des engins agricoles. Des terrains y sont laissés en friches et des plantations de vignes y sont aujourd'hui arrachées, ce qui devrait conduire la commune à s'interroger sur le devenir de cette zone A et le développement du village de Cornu. (Cf. infra le commentaire du CE suivant la réponse apportée à sa **question n°6**).

Contribution n° 9 (email)

Proposée par M. Christophe LEGUE
Notre Dame d'Allençon

M. Christophe LEGUE, viticulteur à Chanteloup, Notre Dame d'Allençon :

- Demande la rectification d'erreurs concernant l'identification des haies (haie à fonction hydrologique sur la commune de Notre Dame d'Allençon section Zh 0038 qui n'existerait pas ; haies existantes clos des Vigneaux et bois Pineau non identifiées dans le projet de PLU) ;
- Soutient la position de la DDT opposée au changement de destination du bâtiment numéro 28 identifié sur le plan graphique de Notre Dame d'Allençon, 7 route de Chanteloup aujourd'hui occupé par un fonds artisanal ; demande à être informé des décisions qui seront prises par la commune pour respecter l'avis de la DDT ;
- Demande des explications à la commune sur la carte des zones humides de Notre Dame d'Allençon, dessinée sur le plan graphique du PLU autour des cours d'eaux et qui ne reprends pas les cartes existantes.

Réponse du porteur de projet

Parcelle 227 ZH 38 : sur l'identification de la haie, la pertinence de cette identification va être étudiée.

Concernant l'identification des bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination et notamment le bâtiment 28 : la DDT a soulevé que le bâtiment ne

présentait pas d'intérêt architectural. Or, il s'agit d'un critère important pour permettre cette identification. Le bâtiment n'est en effet plus retenu dans les bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination pour cette raison.

Concernant les zones humides, un Atlas des zones humides a été réalisé, il est repris dans le règlement graphique du PLU. Cette prise en compte est explicitée dans le rapport de présentation et l'évaluation environnementale.

Commentaire du Commissaire enquêteur :

Le CE donne acte à la commune de Terranjou de sa réponse.

Contribution n° 10 (web)

anonyme

« Je trouve que ce projet va à l'encontre des intérêts de la commune et de ses habitants. Tout projet de destruction de terre agricole et d'artificialisation des sols devrait être motivé par un enjeux vital réel et non pour la vanité de quelques-uns comme cela semble être le cas ici... grossir pour grossir ne semble pas être une fin en soit pour une commune comme la notre... agrandir une mine ne semble pas être très sain pour les riverains. pourquoi 4500 habitants à 2035... quel est l'intérêt ? d'où sort ce chiffre ? . Pourquoi passer des effets de seuil qui obligent à revoir les réseaux d'assainissement... tout cela est un non sens écologique majeur. Nous serions en 1980 ce serait sans doute un bon plan, mais en 2025, cela n'a plus aucun sens... »

Réponse du porteur de projet

Le PLU doit être compatible avec le PLH mais également avec le projet de territoire communautaire de la Communauté de Communes Loire Layon Aubance.

Cette croissance démographique s'effectue en priorité au sein des espaces déjà urbanisés. Elle s'inscrit dans un souci de protection de l'espace agricole et viticole et de protection des éléments du patrimoine paysager.

Commentaire du Commissaire enquêteur :

Le CE donne acte à la commune de Terranjou de sa réponse.

Contribution n° 11 (courrier)

Proposée par M. BOUTEILLER

La Croix Blanche

(Contribution liée à la contribution 9)

Résumé : M. Roger BOUTEILLER demeurant à la Croix Blanche souligne l'avis de la DDT qui s'oppose au changement de destination du bâtiment agricole n°28 occupé par une entreprise artisanale sans rapport avec l'activité agricole ; regrette que la parcelle 2D65 lui appartenant, constructible sur le PLU en vigueur, soit déclassée dans le projet.

Réponse du porteur de projet

Concernant l'identification des bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination et notamment le bâtiment 28 : la DDT a soulevé que le bâtiment ne présentait pas d'intérêt architectural. Or, il s'agit d'un critère important pour permettre cette identification. Le bâtiment n'est en effet plus retenu dans les bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination pour cette raison.

Les secteurs Ah et Nh des PLU actuellement en vigueur sur les communes déléguées composant le territoire ne sont plus en vigueur dans le nouveau PLU applicable sur l'ensemble de la commune de TERRANJOU.

Les villages historiques présentant un regroupement d'habitations important et une desserte en assainissement collectif ont été classés en zone Uh : secteur urbain à vocation d'habitat. Seuls les villages de : Cornu, Millé, Maligné et Villeneuve répondent à ces critères. Ils ont été définis en compatibilité avec le SCoT en vigueur. Les autres villages sont classés en zone Agricole ou Naturelle au sein desquelles seules les extensions et annexes mesurées des habitations existantes sont autorisées dans les dispositions du règlement écrit de la zone A relatives aux emprises au sol (paragraphe 4,2,1,1).

En l'espèce, la parcelle n'est pas située dans un de ces villages, elle est donc classée en zone A en raison de l'intérêt agronomique du secteur.

Commentaire du Commissaire enquêteur :

Le CE donne acte à la commune de Terranjou de sa réponse.

Contribution n° 12 (web)

Proposée par Mme Eloïse VOCELLE

Coutures

Résumé : M. Thomas QUELEN et Mme Eloïse VOCELLE, futurs acquéreurs d'un bien situé 4 rue de l'Abondance à Terranjou, sollicitent le classement en zone constructible de la parcelle cadastrée Section H n°1253 classée en zone A au projet ; exposent plusieurs arguments à l'appui de leur demande dans une note annexée à leur contribution.

Réponse du porteur de projet

Les villages historiques présentant un regroupement d'habitations important et une desserte en assainissement collectif ont été classés en zone Uh : secteur urbain à vocation d'habitat. Seuls les villages de : Cornu, Millé, Maligné et Villeneuve répondent à ces critères. Ils ont été définis en compatibilité avec le SCoT en vigueur. Leur emprise a été délimitée au droit des parties actuellement urbanisées conformément aux dispositions du SCoT en vigueur et au diagnostic foncier réalisé. La parcelle est de grande taille et en partie cultivée. En conséquence, la partie lâche et cultivée ne peut pas être classée en zone Uh, elle est classée en zone Agricole en raison de l'intérêt agronomique des sols.

Commentaire du Commissaire enquêteur :

Le CE donne acte à la commune de Terranjou de sa réponse.

Contribution n° 13 (courrier)

Proposée par Mmes CHEMINOT, MARQUIS et MEUNIER

Résumé : Mmes Monique CHEMINOT, Emilie MARQUIS et Céline MEUNIER demandent le classement en zone U des parcelles 227 ZB 0139 Bois Pineau, 227 ZC 0026 Le Clos des Vigneaux et 227 ZC 0027 Le Clos des Vigneaux, classées en zones A ou N au projet ; font valoir plusieurs arguments à l'appui de leur demande dans le courrier qu'elles ont déposé.

Réponse du porteur de projet

Les parties actuellement urbanisées des bourgs des anciennes communes déléguées : Chavagnes-Les-Eaux, Martigné-Briand et Notre-Dame d'Allençon ont été classées en zone urbaine. Les secteurs Ah et Nh des PLU actuellement en vigueur sur les communes déléguées composant le territoire ne sont plus en vigueur dans le nouveau PLU applicable sur l'ensemble de la commune de TERRANJOU.

Les parcelles évoquées sont accolées à l'enveloppe urbaine du bourg de Notre-Dame-d'Allençon mais ne comportent pas des constructions, elles ne sont pas urbanisées et ne font donc pas partie de la partie actuellement urbanisée du territoire.

Les dispositions de la Loi Climat et Résilience, notamment le ZAN, s'imposent aux documents d'urbanisme et limitent fortement les possibilités de construire en extension urbaine. Les parcelles, par ailleurs cultivées et présentant des enjeux environnementaux, sont classées en zones Agricole et Naturelle.

Commentaire du Commissaire enquêteur :

Le CE donne acte à la commune de Terranjou de sa réponse.

Contribution n° 14 (web)

Proposée par M. Simon GUINEBERTEAU

Résumé : M. Simon GUINEBERTEAU, architecte, expose pour le compte des propriétaires des parcelles OG 1411 à 1420 et 2802, souhaitant développer un projet de centre oenotouristique à La Calonnière (extension du chai, restaurant, boutique, hébergement), plusieurs demandes relatives à l'usage des bâtiments autorisés à changer de destination, aux possibilités d'extension des habitations, à l'installation d'écododges en zone N et à la suppression ou à la modification de haies identifiées au projet, ces demandes étant développées dans une note comprenant des plans et des photos.

Réponse du porteur de projet

Sur l'opportunité d'identification des bâtiments comme pouvant changer de destination, 3 bâtiments ont été identifiés comme pouvant changer de destination. Ils peuvent donc évoluer en application des dispositions des fiches afférentes présentées en annexes du règlement écrit : en tant que logements pour les ouvriers viticoles.

Par ailleurs, les activités qui sont le prolongement de l'activité agricole sont autorisées sous conditions.

Sur l'identification du maillage bocager sur l'ensemble du territoire communal : l'ensemble des haies en dehors des espaces urbanisés a été recensé, identifié au règlement graphique et classé au regard du ou des enjeux identifiés.

Le règlement écrit précise les éventuelles évolutions de ce maillage bocager au regard de l'enjeu qu'il représente. Tout projet doit se conformer à ces dispositions.

Commentaire du Commissaire enquêteur :

Le CE donne acte à la commune de Terranjou de sa réponse qui toutefois aurait mérité plus de précision au regard des questions posées.

Contribution n° 15 (web)

Proposée par M. Mathey Quentin

Les Loges – Terranjou

Résumé : M. Quentin MATHEY et Mme Clémence COISCAULT demandent que la parcelle 381 située aux Loges et sur laquelle ils ont leur habitation principale soit maintenue en zone constructible ; joignent à leur demande une note développant leurs arguments et comprenant des éléments graphiques.

Réponse du porteur de projet

Les villages historiques présentant un regroupement d'habitations important et une desserte en assainissement collectif ont été classés en zone Uh : secteur urbain à vocation d'habitat. Seuls les villages de : Cornu, Millé, Maligné et Villeneuve répondent à ces critères. Ils ont été définis en compatibilité avec le SCoT en vigueur. Les autres villages sont classés en zone Agricole ou Naturelle au sein desquelles seules les extensions et annexes mesurées des habitations existantes sont autorisées dans les dispositions du règlement écrit de la zone A relatives aux emprises au sol (paragraphe 4,2,1,1).

En l'espèce, la parcelle n'est pas située dans un de ces villages, elle est donc classée en zone A en raison de l'intérêt agronomique du secteur.

Commentaire du Commissaire enquêteur :

Le CE donne acte à la commune de Terranjou de sa réponse.

Contribution n° 16 (web)

Proposée par M. Antoine FARDEAU

Notre Dame d'Allençon

Résumé : M. Antoine FARDEAU, demeurant route de Prunay à Notre Dame d'Allençon, demande l'autorisation d'un changement de destination d'une grange dont il indique la référence cadastrale (227 ZL 229), afin de réaliser un projet d'habitation. Quatre photos du bâtiment sont jointes à l'observation.

Réponse du porteur de projet

La demande sera prise en compte.

Commentaire du Commissaire enquêteur :

Le CE donne acte à la commune de Terranjou de sa réponse et comprend que la demande du déposant sera examinée.

Contribution n° 17 (web)

Proposée par M. LARCHEVEQUE

Martigné Briand

« Bonjour,

Je suis actuellement propriétaire des parcelles 3111 et 3112 et j'étudie la possibilité d'un projet d'extension. Notre projet est conforme au PLU actuel et nous avons prévu notre extension en arrière-plan de notre terrain afin de préserver l'aspect visuel depuis la rue.

Nous avons décidé de conserver les caractéristiques existantes afin de ne pas dénaturer le paysage environnant. Cependant, après consultation du nouveau PLU, l'ensemble de notre projet est remis en question. La limite de 20 mètres nous contraindrait à agrandir notre maison dans la largeur plutôt qu'en opposition à la rue. En effet, notre maison étant déjà à 8 mètres de la rue et faisant une largeur de 8 mètres, nous serions contraints à une extension de 4 mètres maximum, ce qui nous obligerait à construire en limite de propriété afin d'obtenir une surface d'extension appropriée à notre projet. et qui plus est de nous empêcher de respecter l'architecture de notre maison existante

Cela créerait une excroissance visuelle de la maison par rapport à la rue et nous ne pourrions pas obtenir un rendu esthétique harmonieux avec les constructions voisines.

Compte tenu de l'environnement des constructions autour de notre habitation (construction ne respectant en aucun point le PLU à l'époque du permis de construire), nous vous serions reconnaissants de reconsidérer la règle 2.2.1.3, qui a pour impact de contraindre notre implantation et, par conséquent, de provoquer une construction non homogène par rapport aux constructions avoisinantes. »

Un document graphique illustrant le projet d'extension est joint à l'observation.

Réponse du porteur de projet

Dans le règlement écrit, les dispositions relatives à l'implantation des constructions ont pour objectif de préserver l'harmonie des enveloppes bâties.

Des exceptions sont prévues pour permettre les projets au regard de critères et notamment contraintes. Si le projet entre dans le champ d'application de ces exceptions, la règle ne s'applique pas.

En l'espèce, le projet est relatif à une extension de la maison existante. Dans ce cas, il est conforme à l'exception à l'application de la règle appliquée : « 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 ».

Commentaire du Commissaire enquêteur :

Le CE prend acte de la réponse de la commune indiquant que l'extension envisagée entre dans le cadre des exceptions aux dispositions relatives à l'implantation des constructions.

Contribution n° 18 (web)

Proposée par M. Bernard AUBIN et l'EARL AUBIN
Bellevigne en Layon

Résumé : L'EARL AUBIN et M. Bernard AUBIN demeurant 8 et 8 bis Route de Faye d'Anjou à Bellevigne en Layon, demandent que la parcelle G3151, plantée en vigne en zone AOP soit sortie du projet d'extension de la zone artisanale des Acacias faisant l'objet d'une OAP dans le projet ; suggèrent que les parcelles G 1071, 1072, 1073, 1074 soient affectées à la zone d'activité ; proposent de prévoir dans le projet de PLU une zone tampon végétalisée de 10 mètres minimum entre les parcelles agricoles et celles où il y a ou il y aura des constructions.

Réponse du porteur de projet

Le périmètre de la zone d'extension économique de Martigné-Briand a été défini avec l'intercommunalité et au regard des enjeux environnementaux analysés. Il n'a pas vocation à être étendu aux parcelles évoquées.

Il n'y a pas de réglementation imposée dans le PLU concernant la bande de recul par rapport aux activités agricoles. L'exploitant suivra la réglementation sur les Zones de Non Traitement en vigueur en matière de traitement et recul.

Commentaire du Commissaire enquêteur :

Le CE prend acte de la réponse de la commune, regrettant cependant qu'il ne soit pas précisément répondu à la demande du déposant portant sur la sortie du projet d'extension de la ZA des Acacias de la parcelle G3151 plantée en vigne et classée en zone AOP.

Contribution n° 19 (web)

Proposée par M. Patrice LAURENDEAU

Angers

« Ma remarque concerne la parcelle située sur Chavagnes , les rues 86 ZB 19. Cette parcelle classée AV, c'est à dire avec potentiel viticole alors qu'elle est hors zone AOP et qu'à ma connaissance il n'y a jamais eu de vignes installées. Je demande donc un classement en A comme les autres attenantes.

De plus d'après ma compréhension cette parcelle ZB 19 ainsi que les 86 ZB 20-21-22 sont exclues d'une possibilité d'extension de la carrière ! Il est vrai qu'un projet éolien est en cours, mais il ne concernera que 50 ares sur les 5 ha 22 a 29 ca de ces quatre parcelles.

Peut il y avoir cette précision dans le PLU ?? si oui ma demande est une réserve de 50 ares et le reste en réserve d'extension.

Restant à votre disposition pour tous renseignements que vous jugerez utiles,
Patrice Laurendeau propriétaire en indivision de ces 4 parcelles ».

Réponse du porteur de projet

Sur le classement de la parcelle ZB 19 (Chavagnes-Les-Eaux) en zone Agricole stricte : la parcelle n'est effectivement pas classée en AOC, il s'agit d'une erreur. La remarque sera prise en compte.

Concernant le projet de carrière, les parcelles ne sont pas identifiées comme secteur protégé en raison de la richesse du sol et du sous-sol au titre de l'article R151-34 du code de l'urbanisme.

Si vous souhaitez connaître le projet d'extension de carrière ou le projet éolien, cela ne concerne pas directement le PLU, il faut vous rapprocher des porteurs de projet.

Commentaire du Commissaire enquêteur :

Le CE donne acte à la commune de son engagement de prendre en compte la remarque du déposant concernant le zonage de la parcelle ZB 19.

Contribution n° 20 (web)

Proposée par M. François VANDANGEON

Terranjou

Résumé : M. Vandangeon, ancien élu et acteur de l'élaboration du premier POS de Martigné-Briand salue la qualité globale du dossier, formule néanmoins de nombreuses remarques correctives, propositions d'amélioration et demandes de modifications, tant sur le fond que sur la précision des documents :

1. Patrimoine bâti, historique et paysager :

M. Vandangeon insiste fortement sur la valorisation et la protection du patrimoine, en particulier :

- le château de Martigné-Briand, classé monument historique, qu'il juge insuffisamment pris en compte dans les enjeux du PLU, alors qu'il présente un fort potentiel touristique, culturel et de services à la population ;
- les murets anciens en pierre coquillière, éléments structurants du paysage local (parfois datés du XVe siècle), pour lesquels il demande un inventaire exhaustif, une meilleure reconnaissance réglementaire et une protection équivalente à celle des haies bocagères ;
- les loges de vigne, manoirs, moulins, bâtiments anciens et sites archéologiques, dont plusieurs sont absents des documents graphiques et des listes patrimoniales.

Il relève également des erreurs ou imprécisions (classement MH, cartographies incomplètes, oublis de monuments ou de sites archéologiques) et demande leur correction.

2. Environnement, biodiversité et énergie :

M. Vandangeon pointe de nombreuses contradictions entre les objectifs affichés du PLU (préservation des paysages, limitation de l'artificialisation, protection de la biodiversité) et :

- les projets d'éoliennes industrielles et de parcs photovoltaïques au sol sur terres agricoles, qu'il juge incompatibles avec un territoire rural viticole et paysager ;
- l'absence d'une stratégie claire sur les énergies renouvelables, qu'il souhaiterait recentrée sur les toitures, parkings, friches artificialisées et la géothermie, tout en excluant l'agrivoltaïsme et les installations industrielles en zones A et N.

Il propose également de renforcer la trame verte et bleue, de corriger certaines cartes environnementales et de mieux prendre en compte la biodiversité locale (boisements, ruisseaux, corridors écologiques).

3. Urbanisme, zonage et consommation foncière :

L'auteur estime que Martigné-Briand est insuffisamment dotée en capacités de développement de l'habitat, alors qu'elle concentre de nombreux services. Il demande notamment :

- le classement en zone AUh de plusieurs parcelles rue d'Anjou (G2542, 423, 2781), jugées cohérentes avec le tissu urbain existant ;
- une reconsidération de certaines OAP, en particulier l'OAP Saint-Éloi à Notre-Dame-d'Allençon, qu'il estime mal située (sécurité routière, zone humide, étalement urbain) ;
- la révision de certains emplacements réservés, notamment ER03 (incompatible avec un espace boisé classé) et l'extension de l'ER04 jusqu'au rond-point du CD748 afin d'anticiper les besoins futurs de circulation.

Il critique également la répartition jugée déséquilibrée de la consommation d'ENAF entre les communes historiques.

4. Mobilités, équipements et services :

M. Vandangeon défend une conception des liaisons douces non artificialisées, compatibles avec les usages agricoles, équestres et de loisirs. Il souligne des insuffisances ou erreurs concernant :

- les services de santé (omissions, confusions) ;
- les services postaux, équipements sportifs et touristiques ;
- la hiérarchisation du réseau routier et certaines données de trafic.

5. Évaluation environnementale et cohérence du projet :

Il considère l'évaluation environnementale globalement intéressante, mais relève :

- des impacts sous-évalués (bruit, paysage, agriculture, patrimoine) pour certaines OAP et projets routiers ;
- des contradictions internes entre objectifs, zonage et projets envisagés ;
- l'absence de certaines analyses (lignes haute tension, pollution lumineuse, zones humides).

En conclusion, M. Vandangeon appelle à un PLU plus cohérent, mieux aligné avec les objectifs de préservation du patrimoine, des paysages et de la biodiversité, et plus équilibré dans son développement urbain et foncier, notamment en faveur de Martigné-Briand. Il demande la correction des erreurs, la prise en compte de ses propositions et un effort accru de précision et de lisibilité des documents réglementaires.

Réponse du porteur de projet

1. Patrimoine bâti, historique et paysager :

La protection des éléments de patrimoine remarquables du PLU est l'un des objectifs du PADD sur lequel repose le PLU. En ce sens, les éléments de patrimoine bâti de la commune ont été identifiés au règlement graphique et protégés en application des dispositions de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

Concernant les éléments remarquables cités dans les remarques, ils seront protégés dans le cadre de l'approbation du PLU.

Les monuments historiques relèvent d'une autre législation, leur inscription ou leur classement s'accompagne de la mise en œuvre des dispositions du code du patrimoine. En outre, leur protection ainsi que celle de leurs abords est assuré par l'Architecte des Bâtiments de France.

Par ailleurs, le projet de PLU ne comporte pas de diagnostic patrimonial similaire à celui réalisé pour le maillage bocager. L'identification réglementaire et les protections liées aux monuments historiques inscrits et classés permet d'assurer un niveau de protection suffisant.

Le zonage d'archéologie préventive n'est pas une prescription émise par le PLU. Il s'agit d'annexes au PLU, il n'appartient pas aux documents d'urbanisme de réglementer ce domaine. Au moment de l'instruction du dossier, l'ensemble des réglementations applicables au projet, dont celles relatives aux présomptions archéologiques s'appliquent. Cette information a été annexée au PLU.

2. Environnement, biodiversité et énergie :

Les dispositions des documents d'urbanisme ne peuvent pas s'opposer à la réalisation de dispositifs d'énergie renouvelable. Les projets d'éoliennes et les parcs

photovoltaïques sont des dispositifs d'énergie renouvelable. Il n'est pas réglementairement possible d'interdire « les éoliennes ». Dans tous les cas, et comme tout projet, ils doivent s'intégrer dans l'environnement existant. A ce titre, en tant qu'autorité compétente pour délivrer des autorisations d'urbanisme et en application des dispositions de l'article R111-27 du code de l'urbanisme, la commune peut émettre des prescriptions ou s'opposer à un projet pour ce motif nonobstant les dispositions du PLU.

De plus, il est important de rappeler que l'agrivoltaïsme est considéré comme agricole et ne relève pas de la réglementation des équipements d'intérêt collectif. En zone Agricole, il n'est pas possible d'interdire les activités agricoles.

Les éléments de paysage ont été identifiés conformément aux démarches explicitées dans le diagnostic et le rapport de présentation.

3. Urbanisme, zonage et consommation foncière :

Les parcelles situées en bordure de la rue d'Anjou n'ont pas été retenues car au moment du diagnostic et jusqu'à l'arrêt de projet elles étaient plantées en vigne. Concernant l'OAP Saint Eloi, elle fait l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme, en conséquence elle sera maintenue. Néanmoins, elle est en extension de l'urbanisation et sera classée en zone 1AUh. En outre, le projet devra prendre en compte la zone humide qui sera reportée au règlement graphique.

Les emplacements réservés correspondent à des emprises dont la personne publique n'est pas propriétaire, sur lesquelles elle souhaite réaliser un projet. L'ER 04 correspond au projet de contournement sécuritaire de la route départementale. Il est élaboré par le gestionnaire de voirie : le Département. Il a suivi les différents processus administratifs (dont une soumission du dossier à enquête publique), il est désormais validé. C'est ce projet qui est reporté au règlement graphique, dans le dessin de l'ER-04.

L'ER 3 correspond à la réalisation d'une voie douce en accompagnement du Layon. Il sera défini et réalisé conformément aux dispositions d'urbanisme applicable. A ce stade, s'agissant juste d'une intention de projet, il n'est pas possible de déterminer sa compatibilité avec ces dernières.

La répartition de la consommation foncière entre les 3 communes déléguées correspond aux dispositions du PLH et du SCoT auxquelles le PLU doit être compatible.

4. Mobilités, équipements et services :

Les remarques n'ont pas de rapport avec les dispositions réglementaires du PLU et ne les remettent pas en cause.

Le diagnostic fait une analyse du territoire en amont de la définition des dispositions réglementaires du PLU. Entre sa réalisation et l'arrêt de projet du PLU, la vie de la commune se poursuit. Les informations peuvent donc être en partie erronées au moment de l'approbation.

5. Évaluation environnementale et cohérence du projet :

L'évaluation analyse l'ensemble des impacts du projet de PLU pour lesquels les données sont disponibles pour permettre une analyse pertinente. Les zones humides font partie des enjeux étudiés.

L'évaluation de l'impact des projets et choix a été réalisé et analysé par les PPA, notamment la MRAe. Les réponses et évolutions le cas échéant sont précisées dans la réponse aux avis.

Les choix du projet de PLU sont explicités dans le rapport de présentation.

Commentaire du Commissaire enquêteur :

Le CE donne acte à la commune de sa réponse détaillée aux nombreuses questions de cette contribution.

Il est cependant surprenant d'y apprendre que l'OAP de la rue Saint Eloi dont le classement en zone agricole avait été annoncé dans la réponse apportée par la commune à l'avis de la DDT, sera finalement maintenue et classée en zone 1AUh, au motif qu'elle ferait l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme. La réintroduction de cette OAP dans le projet pose notamment la question de son impact sur le bilan de la consommation foncière et la prise en compte de la zone humide portée au règlement graphique. Elle s'inscrit enfin en contradiction avec la réponse apportée sur ce point à l'avis de la DDT.

(Cf. infra le commentaire du CE sous l'**observation n°37**)

Contribution n° 21 (web)

Proposée par Mme Maryline PLARD

Terranjou

(Contribution liée à la contribution n°23, doublon de la contribution n° 24)

Résumé : Mme Maryline PLARD demeurant au lieu-dit Les Sablons, secrétaire de l'association Chavagnes Authentique, demande des précisions sur le zonage exact et la constructibilité de la parcelle cadastrée section AA – parcelle n°31 lui appartenant ; exprime des interrogations quant à la prise en compte des impacts potentiels des projets éoliens envisagés ou susceptibles de l'être sur le territoire communal, en particulier à proximité des zones d'habitat.

Réponse du porteur de projet

Les villages historiques présentant un regroupement d'habitations important et une desserte en assainissement collectif ont été classés en zone Uh : secteur urbain à vocation d'habitat. Seuls les villages de : Cornu, Millé, Maligné et Villeneuve répondent à ces critères. Les autres villages sont classés en zone Agricole ou Naturelle au sein desquelles seules les extensions et annexes mesurées des habitations existantes sont autorisées dans les dispositions du règlement écrit de la zone N relatives aux emprises au sol.

Le PLU ne peut pas s'opposer aux projets d'énergie renouvelable dont les éoliennes font partie. Par ailleurs, cela répond aux dispositions du SCoT en vigueur.

Commentaire du Commissaire enquêteur :

Le CE donne acte à la commune de Terranjou de sa réponse.

Contribution n° 22 (web)

Proposée par Mme Marie-Hélène HAYE

Terranjou

« Observations :

- p.17 du règlement Paragraphe 1.3 1.3.1 schéma explicatif : inversion de la légende Nouvelle voie à créer et Nouvelle construction.

- Sur le plan d'Assainissement village de Maligné : La zone en bleu présente l'Assainissement Collectif 2025 alors qu'actuellement seule la rue des Coteaux n'est pas desservie. Voir PJ.

Peut-on espérer un complément de réseau imminent ?

Cordialement. »

Un document graphique est joint à l'observation.

Réponse du porteur de projet

La remarque sur l'erreur de légende du schéma explicatif 1.3.1 sera prise en compte : inversion de la légende Nouvelle voie à créer et nouvelle construction.

Pour le système d'assainissement de Maligné, il est prévu en assainissement :

- La mise en séparatif du réseau ;

- L'extension du réseau sur les voies non desservies et dans le zonage d'assainissement Collectif.

Commentaire du Commissaire enquêteur :

Le CE prend acte de la réponse de la commune s'engageant à corriger les erreurs signalées.

Contribution n° 23 (web)

Proposée par Mme Maryline PLARD pour l'association Chavagnes Authentique

Terranjou

(Contribution liée à la contribution n°21)

« ...

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Nous avons l'honneur de vous transmettre le présent courrier de doléances, établi en référence aux statuts et à l'objet de notre association, à savoir :

« La défense du cadre de vie et des intérêts généraux des habitants de la commune de Chavagnes, et plus spécifiquement le maintien des sites, de la qualité de vie, le respect de l'environnement et la défense des intérêts patrimoniaux de ses habitants.

Protéger les espaces naturels et les paysages du département de Maine-et-Loire, et plus particulièrement de Chavagnes-les-Eaux et de ses alentours. Défendre l'identité culturelle des paysages ainsi que leurs intérêts économiques et sociaux. Lutter contre toutes les atteintes susceptibles d'être portées à cet environnement, notamment lorsqu'elles affectent le caractère naturel des espaces et des paysages, ainsi que les équilibres biologiques auxquels participent les espèces animales et végétales. Prévenir toute dégradation des ressources naturelles. »

1. Risques naturels

Dans le cadre général du projet de PLU, nous avons bien noté la prise en compte des risques liés au gonflement des argiles et aux inondations. En revanche, nous n'avons pas identifié de prise en compte explicite du risque sismique, pourtant reconnu sur le territoire communal (voir annexe).

Par ailleurs, concernant la nappe phréatique du secteur des Sablons, aucune mesure conservatoire spécifique ne semble être prévue, alors même que cette ressource apparaît particulièrement sensible.

2. Énergies renouvelables – Éolien

Depuis la création de notre association, nous nous sommes toujours prononcés contre l'implantation d'éoliennes en zone d'habitat dispersé, cette industrialisation des espaces ruraux étant susceptible d'engendrer des troubles anormaux de voisinage, tant sur le plan sanitaire que paysager (référence : Cour d'appel de Rennes, 1^{re} ch., 12 mars 2024, n°17/03596).

Face aux projets potentiels de développement de l'éolien, nous n'avons pas identifié dans le projet de PLU des mesures suffisamment précises et détaillées visant à garantir la protection de la qualité de vie et de la santé des habitants.

À ce titre, des zones tampons autour des villages et hameaux, intégrant des règles claires d'interdiction d'implantation tant en distance qu'en hauteur, pourraient constituer des mesures conservatoires adaptées.

Par ailleurs, aux nuisances visuelles et sonores désormais bien connues, s'ajoute la problématique émergente des infrasons, (Cf.

<https://electronvalley.fr/2025/05/24/impact-des-infrasons-et-des-microparticules-sur-la-sante-humaine-un-enjeu-meconnu/>) dont les impacts sanitaires font l'objet de publications récentes. Cette incertitude scientifique justifie, selon nous, l'application renforcée du principe de précaution.

C'est pourquoi notre association demeure opposée au projet éolien des Sablons, dit « du Bois de Saulaye », situé à proximité immédiate des habitations. Nous soulignons en outre que ce secteur présente un intérêt écologique et archéologique notable, et pourrait légitimement relever d'un classement en trame verte.

3. Énergies renouvelables – Photovoltaïque

Concernant le photovoltaïque, notre association est favorable à son développement prioritaire sur les toitures des bâtiments existants (zones urbaines, artisanales et industrielles). En revanche, l'implantation en zones agricoles nous apparaît contraire au principe de préservation des espaces agricoles, que le PLU a vocation à protéger. Nous vous remercions par avance de l'attention portée à la présente contribution et restons à votre disposition pour tout complément d'information.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de nos salutations respectueuses.

Karine MAITREAU Présidente de l'association Chavagnes Authentique

Copies :

Mme Brigitte CHALOPIN, commissaire enquêtrice suppléante

Maître ECHEZAR – Cabinet Bodinat Echezar Avocats Associés, Angers

ANNEXE – Risque sismique

Le risque sismique est exclu du projet de PLU (résumé non technique du 19/11/2025, page 22), alors que la faille sismique du Layon est identifiée sur le sud du territoire de la commune de Terranjou.

Des événements sismiques significatifs ont été recensés en Maine-et-Loire, notamment dans la vallée du Layon (données BRGM et services publics). « *Les derniers tremblements de terre constatés à un niveau 5 ou plus en Maine-et-Loire sont les suivants : Vallée du Layon le 12 décembre 1993 (niveau 5, avec épïcentre à Cléré) ; Vallée du Layon le 31 août 1981 (niveau 5, avec épïcentre à Cléré) ; Craonnais et Segréen le 4 mars 1965 (niveau 5,5 avec épïcentre au Lion-d'Angers).* Par ailleurs, l'avis de la MRAe du 22/10/2025 ne mentionne pas ce risque (page 15). Question de l'association : Est-il raisonnable d'exclure ce risque de la liste des risques identifiés dans le PLU, au regard des données disponibles ? »

Réponse du porteur de projet

Risques naturels

Le risque sismique est réglementé par le code de la construction et doit être pris en compte dans les modes constructifs. Il ne relève pas des dispositions réglementaires du PLU.

En outre, il est rappelé que la commune de Terranjou est identifiée comme une commune à risque faible pour sa partie nord et modéré pour sa partie sud. La commune n'est pas couverte par un plan de prévention.

Concernant la protection des nappes phréatiques, elles relèvent des périmètres de protection de captage d'eau potable. Elle ne relève pas directement des dispositions du PLU.

Énergies renouvelables – Éolien / Énergies renouvelables – Photovoltaïque

Les espaces présentant des enjeux de biodiversité et paysagers du territoire ont été protégés à travers l'identification du maillage bocager et des boisements.

Les dispositions des documents d'urbanisme ne peuvent pas s'opposer à la réalisation de dispositifs d'énergie renouvelable. Les projets d'éoliennes et les parcs photovoltaïques sont des dispositifs d'énergie renouvelable. Il n'est pas réglementairement possible d'interdire « les éoliennes ». Dans tous les cas, et comme tout projet, ils doivent s'intégrer dans l'environnement existant. A ce titre, en tant qu'autorité compétente pour délivrer des autorisations d'urbanisme et en application des dispositions de l'article R111-27 du code de l'urbanisme, la commune peut émettre des prescriptions ou s'opposer à un projet pour ce motif nonobstant les dispositions du PLU.

De plus, il est important de rappeler que l'agrivoltaïsme est considéré comme agricole et ne relève pas de la réglementation des équipements d'intérêt collectif. En zone Agricole, il n'est pas possible d'interdire les activités agricoles.

Commentaire du Commissaire enquêteur :

Le CE donne acte à la commune de Terranjou de sa réponse et des précisions apportées sur les différents points soulevés dans la contribution.

Contribution n° 24 (web)

Proposée par M. Alan BOUAZZA

Terranjou

(Contribution liée à la contribution n° 21)

M. Alan Bouazza exprime des interrogations quant à la prise en compte des impacts potentiels des projets éoliens envisagés ou susceptibles de l'être sur le territoire communal, en particulier à proximité des zones d'habitat.

Réponse du porteur de projet

Les dispositions des documents d'urbanisme ne peuvent pas s'opposer à la réalisation de dispositifs d'énergie renouvelable. Les projets d'éoliennes et les parcs photovoltaïques sont des dispositifs d'énergie renouvelable. Il n'est pas réglementairement possible d'interdire « les éoliennes ». Dans tous les cas, et comme tout projet, ils doivent s'intégrer dans l'environnement existant. A ce titre, en tant qu'autorité compétente pour délivrer des autorisations d'urbanisme et en application des dispositions de l'article R111-27 du code de l'urbanisme, la commune peut émettre des prescriptions ou s'opposer à un projet pour ce motif nonobstant les dispositions du PLU.

Commentaire du Commissaire enquêteur :

Le CE donne acte à la commune de Terranjou de sa réponse.

Contribution n° 25 (web)

Proposée par M. Bruno MANDIN

Terranjou

Résumé : M. Bruno MANDIN demeurant à Chavagnes dénonce la non exhaustivité de l'identification des haies bocagères (Réf. doc 5 .1) et leur classement incomplet et hétérogène (Réf. docs 5 .2 à 5.6) ; demande une protection de ses haies bocagères et juge insuffisante la surface maximale des abris de prés (Cf. Règlement écrit page 73). Dépose à cet effet une note détaillant son observation.

Réponse du porteur de projet

Le maillage bocager en dehors des enveloppes urbaines a été analysé au regard des fonctionnalités qu'il représente et protégé en conséquence. Des plans de zonage annexes permettent de connaître la fonctionnalité de chaque haie, pour comprendre leur classement et la protection associée.

Il s'agit d'une étude très exhaustive dont tous les documents d'urbanisme ne sont pas forcément dotés.

La taille des abris pour animaux correspond à celle autorisée dans la pratique dans le département pour les abris pour animaux qui ne sont pas liés à une activité

*agricole. Il s'agit d'une dérogation au fait qu'il n'est normalement pas possible de construire dans les secteurs agricoles et naturels.
Elle est limitée pour éviter le mitage des espaces naturels et agricoles.*

Commentaire du Commissaire enquêteur :

Le CE donne acte à la commune de Terranjou de sa réponse et des précisions apportées sur les points soulevés.

Contribution n° 26 (web)

Proposée par le Collectif de Martigné Briand
Terranjou

Résumé :

L'association précise que, bien qu'elle ne soit pas directement concernée par le zonage du PLU, le projet de contournement routier constitue un élément structurant majeur devant être pleinement pris en compte dans le projet d'urbanisme communal.

L'association estime que :

- l'OAP « Rue Rabelais » favorise une urbanisation en bordure immédiate d'une voie destinée à accueillir un trafic important ;
- l'objectif du PADD visant un « contournement sécuritaire » n'est pas atteint par le tracé retenu ;
- le projet ne répond pas aux enjeux de sécurité, de santé publique et de cadre de vie.

Au regard de l'ensemble de ses observations, le collectif sollicite :

- une réévaluation de la pertinence de l'OAP « Rue Rabelais » ;
- un retour à un projet de contournement véritablement sécuritaire, cohérent avec les orientations historiques et les objectifs du PADD ;
- une meilleure prise en compte de la qualité de vie des riverains et des enjeux de santé publique.

Réponse du porteur de projet

L'OAP rue Rabelais complète la forme urbaine du bourg de Martigné-Briand. Dans l'agglomération, la vitesse sera limitée pour préserver la qualité de vie et la sécurité des habitants et l'aménagement sera accompagné d'une piste cyclable pour encourager les modes de déplacement doux. En outre, l'OAP prévoit également des dispositions en ce sens. La multiplication des accès directs est notamment interdite au droit de cette voie.

Le site a fait l'objet d'une analyse des enjeux environnementaux. Contrairement à d'autres secteurs, il ne présente pas d'enjeu incompatible avec une urbanisation du secteur. De plus, le réseau d'assainissement et le réseau d'eaux pluviales seront séparés à court terme, répondant aux remarques des PPA sur ce point et permettant l'urbanisation prochaine du secteur.

Le projet de contournement est élaboré par le gestionnaire de voirie : le Département. Il a suivi les différents process administratifs (dont une soumission du dossier à enquête publique), il est désormais validé. C'est ce projet qui est reporté au règlement graphique, dans le dessin de l'ER-04.

Commentaire du Commissaire enquêteur :

Le CE donne acte à la commune de Terranjou de sa réponse qu'il juge complète et pertinente.

Contribution n° 27 (web)

Proposée par M. Rémi PIVERT et Mme Tiphaine PIVERT
Chavagnes

Résumé : M. et Mme PIVERT demeurant Château du Perray à Chavagnes, demandent la réintégration de leur propriété (château et chai) au répertoire des bâtiments et sites à protéger en application de l'article L 123-1-7 du Code de l'urbanisme.

Réponse du porteur de projet

La demande sera prise en compte.

Commentaire du Commissaire enquêteur :

Le CE donne acte à la commune de Terranjou de son engagement de prendre en compte la demande des déposants.

Contribution n° 28 (Registre de Martigné Briand)

Proposée par JARDIN & CO
Terranjou

(Doublon de la contribution n° 30)

Résumé : M. Guillaume HERSAN, gérant de l'Eurl Jardin & Co, paysagiste, installé 7 route de Chanteloup à Notre Dame d'Allençon, souhaite pouvoir procéder à un agrandissement devenu nécessaire pour son activité, de son local situé sur la parcelle n° 104 apparaissant classée partiellement en zone N.

Réponse du porteur de projet

Les activités artisanales, de commerce et de service ne sont pas autorisées en zone Agricole et Naturelle. Les dispositions du PLU s'appliquent aux projets et non rétroactivement aux situations existantes. C'est-à-dire que la poursuite de l'activité dans les bâtiments existants est possible, mais il n'est pas possible d'agrandir les bâtiments.

Le SCoT en vigueur, document supérieur s'imposant au PLU, ne permet pas l'implantation de ce type d'activité en zones A et N car elles doivent s'installer dans les centralités (les bourgs des communes déléguées). C'est pour cela que le PLU n'autorise pas ces destinations en zones A et N.

Commentaire du Commissaire enquêteur :

Le CE donne acte à la commune de Terranjou de sa réponse.

Contribution n° 29 (web)

Proposée par M. André GASSIER

Le Perray

Résumé : M. André GASSIER, propriétaire de 41 lots aménagés en camping au lieu-dit Le Perray, conteste par la voie de son avocat le classement de ceux-ci en zone A et sollicite à tout le moins la création d'un STECAL conformément à l'article L. 151-13 du Code de l'urbanisme, lui permettant d'exploiter une activité de camping.

Réponse du porteur de projet

Les STECAL sont des secteurs dérogatoires aux règles de non constructibilité des zones A et N pour permettre la réalisation de projets définis. Le camping n'a pas de projet de développement identifié à ce jour par la commune. C'est pour cela qu'il n'y a pas de STECAL en ce sens sur le secteur.

Commentaire du Commissaire enquêteur :

Le CE donne acte à la commune de Terranjou de sa réponse dont il déduit qu'elle pourrait être différente en présence d'un projet de développement identifié.

Contribution n° 30 (web)

Proposée par M. Guillaume HERSAN

Terranjou

(Doublon de la contribution n° 28)

Résumé : Observation reprenant à l'identique les termes de l'observation 28.

Réponse du porteur de projet

Cf réponse observation 28

Commentaire du Commissaire enquêteur :

Cf commentaire sous observation n° 28.

Contribution n° 31 (web)

Proposée par la société VIABILIS

Terranjou

Résumé : La société Viabilis en sa qualité d'aménageur immobilier ayant la maîtrise foncière des parcelles section ZC 30, 0A 407, 408, 853 et 866 sur la commune de Notre Dame d'Allençon (OAP du Clos des Vigneaux), demande la modification du périmètre de la nouvelle zone 1AU et le maintien en zone U des parcelles 0A 407, 408, 866 et 853, ainsi que la modification du périmètre de la future zone 1AUh pour maintenir la cohérence du projet envisagé.

Réponse du porteur de projet

Il s'agit d'un secteur en extension de l'enveloppe urbaine générant de la consommation d'ENAF. Il vient compléter l'enveloppe urbaine de la commune, se raccorde à un lotissement existant à l'Est comportant des réseaux en attente de la réalisation de cette opération.

Afin de graduer dans le temps la production de logements sur le territoire communal, une partie de l'opération projetée a été classée en zone 2AUh en vue d'une ouverture à l'urbanisation ultérieure. Cette 2^{nde} partie de l'opération ne sera pas desservie par une voie en impasse, elle se connectera avec un bouclage rue Sabotière.

Néanmoins, la remarque sera prise en compte :

Les parcelles 866, 408, 407, 853 sont comprises dans la partie actuellement urbanisée du bourg de Notre-Dame-D'Allençon. Elles seront donc intégrées à la zone urbaine ;

L'ensemble du secteur en extension urbaine du Clos des Vigneaux sera classé en zone 1AUh. L'OAP sera agrandie pour prendre en compte l'entièreté de l'opération future (y compris les parties en zones 2AUh et U) et phasée dans le temps afin de garantir la réalisation de l'opération telle qu'elle a été prévue. Elle sera également conditionnée à la capacité des réseaux d'assainissement.

Concernant la taille du périmètre des zones 1AUh et 2AUh, ils correspondent aux projections de développement de la commune déléguée en cohérence avec le PLH. En conséquence, il ne sera pas agrandi.

Commentaire du Commissaire enquêteur :

Le CE donne acte à la commune de Terranjou de sa réponse et de son engagement à prendre en compte la remarque du déposant.

Contribution n° 32 (web)

Proposée par M. Philippe RENET

Terranjou

Résumé : M. Philippe RENET demeurant à Martigné Briand s'interroge sur la méthodologie appliquée à l'identification des zones humides et la disparition sur les cartes de zonage de Martigné Briand de plusieurs zones humides précédemment répertoriées. Joint une note détaillée à son observation.

Réponse du porteur de projet

Les zones humides évoluent dans le temps, elles peuvent disparaître en fonction de l'impact de l'activité humaine sur le fonctionnement de la zone humide. En outre, les études réalisées en 2014 ne répondaient pas aux mêmes normes que celles réalisées en 2023. Les résultats sont donc différents entre les deux périodes d'étude.

Commentaire du Commissaire enquêteur :

Le CE donne acte à la commune de Terranjou de sa réponse qui cependant ne répond pas précisément sur la méthodologie appliquée à l'identification des zones humides.

Contribution n° 33 (web)

Proposée par M. Yves MATIGNON
Martigné Briand

Résumé : M. Yves MATIGNON demande le classement en terrain à construire de la partie nord de la parcelle YB 0008 sur la commune de Martigné Briand, ainsi que des parcelles situées dans le prolongement de la parcelle G2716 ; conteste plus généralement le fait que des terrains inclus dans le projet de déviation de Martigné Briand aient été classés en zone constructible.

Réponse du porteur de projet

Les enveloppes urbaines des bourgs des trois communes déléguées ont été définies au regard des parties déjà urbanisées de la commune. Les secteurs évoqués sont en extension de l'enveloppe urbaine et actuellement cultivés.

La parcelle YB 8 a fait l'objet d'une analyse des enjeux environnementaux, il a été démontré qu'elle en comportait. Elle n'a donc pas été retenue parmi les secteurs en extension urbaine destinés à être urbanisés.

Par ailleurs, le projet de PLU doit respecter les dispositions de la Loi Climat et résilience, notamment l'objectif ZAN. Dans cet objectif de préservation des ENAF, il ne peut pas être rajouté de nouveau secteur en extension urbaine.

Commentaire du Commissaire enquêteur :

Le CE donne acte à la commune de Terranjou de sa réponse et relève son rappel opportun des dispositions de la Loi Climat et résilience, notamment l'objectif ZAN.

Contribution n° 34 (web)

Proposée par M. Jean-Pierre GOUBEAULT
Martigné Briand

Résumé : M. Jean-Pierre GOUBEAULT demande que des terrains situés à Martigné Briand entre la route du Canal de Monsieur et la rue d'Anjou, n°10, n°9, n°8, à l'extrémité du n°9, le jardin n°418, le jardin n°419 et le jardin du terrain appartenant au n°2479 soient classés dans un zonage les rendant constructibles.

Réponse du porteur de projet

Les enveloppes urbaines des bourgs des trois communes déléguées ont été définies au regard des parties déjà urbanisées de la commune. Les secteurs évoqués sont en extension de l'enveloppe urbaine et actuellement cultivés.

La parcelle YB 8 a fait l'objet d'une analyse des enjeux environnementaux, il a été démontré qu'elle en comportait. Elle n'a donc pas été retenue parmi les secteurs en extension urbaine destinés à être urbanisés.

Par ailleurs, le projet de PLU doit respecter les dispositions de la Loi Climat et résilience, notamment l'objectif ZAN. Dans cet objectif de préservation des ENAF, il ne peut pas être rajouté de nouveau secteur en extension urbaine.

Commentaire du Commissaire enquêteur :

La réponse apportée par la commune est une répétition de la réponse précédemment apportée à l'observation n° 33. Suite à ce qu'il semble résulter d'une erreur, il n'a donc pas été répondu à l'observation n°34.

Contributions n° 35 et 36 (web)

Proposée par M. Olivier COUSIN

Martigné Briand

(Contributions n° 35 et 36 doublons)

Résumé : M. Olivier COUSIN demande le reclassement en terrain constructible de la parcelle YB0073 située au lieu-dit La Pièce aux Epingles.

Réponse du porteur de projet

La parcelle ne fait pas partie de l'enveloppe urbaine de la commune, elle n'est pas construite et cultivée. Il s'agit donc d'un ENAF ne faisant pas partie d'un projet d'aménagement d'ensemble dans le cadre d'une extension urbaine. La parcelle n'est donc pas constructible.

Commentaire du Commissaire enquêteur :

Le CE donne acte à la commune de Terranjou de sa réponse.

Contribution n° 37 (courrier)

Proposée par M. Jacky ROCHER et Mme Ginette ROCHER

Notre Dame d'Allençon

Résumé : M. Jacky ROCHER et Mme Ginette ROCHER souhaitent attirer l'attention de la commune sur le devenir de la parcelle cadastrée ZD110 située à Notre Dame d'Allençon leur appartenant, classée en zone d'extension urbaine dans le projet de PLU et dont ils estiment qu'elle devrait rester constructible ; demandent des explications sur "le sursis à statuer" concernant cette parcelle.

Réponse du porteur de projet

Les remarques seront prises en compte. Le secteur est maintenu dans le projet de PLU.

Commentaire du Commissaire enquêteur :

Faisant suite à l'avis de la DDT sur la question de la comptabilisation du nombre de logements produits en enveloppe urbaine, comprenant certaines OAP situées en extension de l'enveloppe, la commune avait alors annoncé dans sa réponse aux avis de la MRAe et des PPA, le classement en zone agricole de l'OAP de la rue Saint Eloi.

La réponse ci-dessus de la commune annonçant que ce secteur sera finalement maintenu dans le projet constitue donc un revirement s'inscrivant en contradiction avec la réponse précédemment apportée sur ce point à l'avis de la DDT.

Par ailleurs, la réintroduction de cette OAP dans le projet aura nécessairement un impact sur le bilan de la consommation foncière qui ne semble pas avoir été pris en considération à ce stade.

Cette décision apparaît également en contradiction avec la réponse opposée par la commune à des demandes similaires (Cf. notamment réponse de la commune à l'observation n°33), indiquant à juste titre que « *le projet de PLU doit respecter les dispositions de la Loi Climat et résilience, notamment l'objectif ZAN. Dans cet objectif de préservation des ENAF, il ne peut pas être rajouté de nouveau secteur en extension urbaine.* »

Enfin, la réponse de la commune ne précise pas les conditions dans lesquelles sera prise en compte la zone humide reportée au règlement graphique sur la parcelle concernée par cette OAP.

Contribution n° 38 (courrier)

Proposée par Heidelberg Materials

Résumé : Heidelberg Materials France Granulats (HMFG) souhaite voir affiner plusieurs points concernant le projet d'extension de la carrière qu'elle exploite à Notre Dame d'Allençon :

Ajustements demandés sur le zonage de la carrière :**1. Emprise inexacte en zone nord**

- Les parcelles ZB 23 et 24, appartenant à HMFG et incluses dans la demande de renouvellement-extension, doivent être classées en zone carrière.
- Les parcelles ZB 19 à 22, appartenant à un propriétaire privé, font l'objet d'une demande de classement en zone Agricole carrière, afin de permettre la poursuite de l'activité agricole tout en autorisant une exploitation future de la carrière. HMFG s'associe pleinement à cette demande du propriétaire.

2. Emprise inexacte en zone sud

- La parcelle ZB 38, propriété de HMFG, devait initialement être intégralement classée en zone carrière.

- Une partie a été volontairement exclue à la demande de HMFG après échanges avec les riverains, mais une zone incluse par erreur en zonage Av devait rester en zone carrière.
- Cette zone étant comprise dans la demande de renouvellement-extension, HMFG sollicite sa réintégration en zone carrière.

Nécessité de modifier le règlement écrit du PLU :

HMFG relève une incohérence réglementaire :

- Le secteur carrière est uniquement identifié sur les documents graphiques comme un secteur protégé au titre de l'article R.151-34 du Code de l'urbanisme.
- Il est toutefois inclus dans la zone Agricole (A), au sein de laquelle le règlement écrit interdit explicitement les carrières et extractions de matériaux.

En conséquence, HMFG demande :

- La création explicite d'un secteur Agricole carrière (Ac) dans le règlement écrit.
- L'inscription, dans le tableau correspondant, des usages autorisés, notamment les carrières, les extractions de matériaux, les installations nécessaires à leur exploitation, l'accueil de matériaux inertes, leur remblaiement et le recyclage.

Par ce courrier, Heidelberg Materials ne remet pas en cause les orientations générales du PLU, mais sollicite des corrections de zonage précises et une mise en cohérence du règlement écrit, afin de sécuriser juridiquement la poursuite et l'extension de l'activité de carrière, en lien avec le dossier d'autorisation en cours d'instruction. L'observation de HMFG est accompagnée de documents graphiques illustrant ses demandes.

Réponse du porteur de projet

Sur l'emprise inexacte en zone Nord, concernant le fait d'inclure les parcelles ZB 19 à 24 en secteur protégé en raison de la richesse du sol et du sous-sol au titre de l'article R151-34 du code de l'urbanisme : la remarque sera prise en compte si ces parcelles sont incluses dans la demande d'exploitation de carrière.

Sur l'emprise de la zone Sud, et notamment le fait d'inclure la parcelles ZB 38 : la remarque sera prise en compte si ces parcelles sont incluses dans la demande d'exploitation de carrière.

Sur les évolutions du règlement écrit sollicitées :

- Le règlement écrit sera modifié pour permettre l'exploitation de carrière dans le secteur protégé en raison de la richesse du sol et du sous-sol au titre de l'article R151-34 du code de l'urbanisme.

- Concernant la création d'un zonage Ac, cela n'est pas nécessaire pour permettre l'extension de la carrière et ses aménagements. La remarque ne sera pas prise en compte.

Commentaire du Commissaire enquêteur :

Le CE donne acte à la commune de Terranjou de son engagement de prendre en compte les remarques formulées concernant le zonage et le règlement écrit et de son refus de créer un zonage Ac qu'elle ne juge pas nécessaire.

Contribution n° 39 (registre de Terranjou)

Proposée par MM. Roger POITOU et Michel ANDRAULT

Cornu

Résumé : M. Michel ANDRAULT et M. Roger POITOU son beau-frère, membres du GFA Les Jonchères, demandent que soient classées en zone constructible les parcelles qu'ils possèdent à Cornu portant les numéros 1150, 531, 542, 722, 721 et 723.

Réponse du porteur de projet

Les villages historiques présentant un regroupement d'habitations important et une desserte en assainissement collectif ont été classés en zone Uh : secteur urbain à vocation d'habitat. Seuls les villages de : Cornu, Millé, Maligné et Villeneuve répondent à ces critères. Ils ont été définis en compatibilité avec le SCoT en vigueur. Leur emprise a été délimitée au droit des parties actuellement urbanisées conformément aux dispositions du SCoT en vigueur et au diagnostic foncier réalisé. Les parcelles ne sont pas situées dans la partie actuellement urbanisée du village de Cornu, en outre elles sont actuellement cultivées. En conséquence, elles ne peuvent pas être classées en zone Uh et sont classées en zone Agricole en raison de l'intérêt agronomique des sols.

Commentaire du Commissaire enquêteur :

Le CE donne acte à la commune de Terranjou de sa réponse.

Contribution n° 40 (registre de Terranjou)

Proposée par M. Didier VAZEL

Terranjou

Résumé : M. Didier VAZEL conteste les modifications de zonage des parcelles suivantes : ZR67 classée en Ah et passant en N, ZR63 classée en Av et Ah et passant en Av et N. Souhaite que ces parcelles conservent leur ancienne classification. S'interroge sur l'évolution importante de la zone humide sur ces parcelles et demande quels sont les éléments déterminant cette évolution, ainsi que les conséquences ou obligations pouvant en découler.

Réponse du porteur de projet

Les secteurs Ah des PLU actuellement en vigueur sur les communes déléguées composant le territoire ne sont plus en vigueur dans le nouveau PLU applicable sur l'ensemble de la commune de TERRANJOU.

Les villages historiques présentant un regroupement d'habitations important et une desserte en assainissement collectif ont été classés en zone Uh : secteur urbain à vocation d'habitat. Seuls les villages de : Cornu, Millé, Maligné et Villeneuve répondent à ces critères. Ils ont été définis en compatibilité avec le SCoT en vigueur. Les autres villages sont classés en zone Agricole ou Naturelle au sein desquelles seules les extensions et annexes mesurées des habitations existantes sont autorisées dans les dispositions du règlement écrit de la zone A relatives aux emprises au sol (paragraphe 4.2.1.1).

Par ailleurs, les zones humides sont identifiées et protégées pour l'intérêt qu'elles représentent. Le règlement écrit, paragraphe 1.4.5 réglemente les possibilités de construire dans les secteurs. Si une étude démontre l'absence de zone humide sur le terrain concerné par une zone humide au règlement graphique, ces dispositions ne s'appliquent pas.

Dans tous les cas, les dispositions du PLU s'appliquent aux projets à venir et non rétroactivement aux situations existantes.

Commentaire du Commissaire enquêteur :

Le CE donne acte à la commune de Terranjou de sa réponse qu'il estime complète et pertinente.

Contribution n° 41 (courrier)

Proposée par M. Guy MENARD

Terranjou

Courrier posté le 03/01/2026 (cachet de la poste faisant foi), reçu le 09/01/2026.

Résumé : M. MENARD demeurant 11 rue du Tisserand à Martigné Briand demande que la parcelle n° 668 et la parcelle agricole ZP63 soient classés en terrain à construire.

Réponse du porteur de projet

Les villages historiques présentant un regroupement d'habitations important et une desserte en assainissement collectif ont été classés en zone Uh : secteur urbain à vocation d'habitat. Seuls les villages de : Cornu, Millé, Maligné et Villeneuve répondent à ces critères. Ils ont été définis en compatibilité avec le SCoT en vigueur. Leur emprise a été délimitée au droit des parties actuellement urbanisées conformément aux dispositions du SCoT en vigueur et au diagnostic foncier réalisé. Les parcelles ne sont pas situées dans la partie actuellement urbanisée du village de Cornu, en outre elles sont actuellement cultivées.

En conséquence :

La parcelle 191H668 est classée en zone Uh constructible car elle fait partie de l'enveloppe urbaine de Cornu ;

La parcelle 191 ZP63 est déconnectée de l'enveloppe urbaine et cultivée, elle est donc classée en zone Agricole en raison de l'intérêt agronomique qu'elle représente

Commentaire du Commissaire enquêteur :

Le CE donne acte à la commune de Terranjou de sa réponse, confirmant que la parcelle 191H668 est classée en zone Uh constructible.

Contribution n° 42 (courrier)

Proposée par M. Christophe ROSA

Cornu

Courrier posté le 03/01/2026 (cachet de la poste faisant foi), reçu le 09/01/2026.

Résumé : M. Christophe ROSA demeurant 4 rue de l'Abondance à Cornu, demande le classement en terrain constructible de la parcelle cadastrée n° 1253 ; demande si les parcelles ZP 0011 et ZP 0025 sont concernées par le développement de la zone d'activité jouxtant ces terrains afin de les requalifier en terrains à construire dans ce cas.

Réponse du porteur de projet

Les villages historiques présentant un regroupement d'habitations important et une desserte en assainissement collectif ont été classés en zone Uh : secteur urbain à vocation d'habitat. Seuls les villages de : Cornu, Millé, Maligné et Villeneuve répondent à ces critères. Leur emprise a été délimitée au droit des parties actuellement urbanisées conformément aux dispositions du SCoT en vigueur et au diagnostic foncier réalisé.

Les parcelles ne sont pas situées dans la partie actuellement urbanisée du village de Cornu, en outre elles sont actuellement cultivées.

Les parcelles ZP11 et ZP 25 ne sont pas rattachées à une enveloppe urbaine, il n'y a pas non plus de projet de développement d'une zone économique. Elles sont donc classées en zone Agricole au regard de l'intérêt agronomique des sols.

La parcelle ZP 1263 ne comporte pas de constructions et ne fait pas partie de la partie actuellement urbanisée du village de Cornu, elle est donc classée en zone Agricole au regard de l'intérêt agronomique des sols.

Commentaire du Commissaire enquêteur :

Le CE donne acte à la commune de Terranjou de sa réponse.

III-3-c Les réponses aux questions du Commissaire enquêteur

1 – Justification du besoin en extension urbaine de la ZA des Acacias

Le projet prévoit une extension de la ZA des Acacias avec un objectif de 5 ha, sur laquelle la commune a été interrogée par la MRAe et la DDT. Il a été demandé par celles-ci de justifier ce besoin d'extension au regard du taux de saturation des ZA existantes. En réponse, la commune a indiqué qu'elle se rapprochait de l'intercommunalité et que le dossier serait complété si ces éléments étaient connus et

modifié pour l'approbation le cas échéant (Cf. p. 4 du mémoire en réponse aux avis des PPA, de la MRAe et de la CDPENAF). Cette réponse ne permet pas en l'état d'apprécier le besoin d'extension de la ZA des Acacias.

Question du Commissaire enquêteur :

La commune a-t-elle interrogé sur ce point la communauté de communes Loire Layon Aubance et dispose-t-elle à ce stade des éléments de réponse lui permettant de justifier l'objectif d'extension de la ZA des Acacias, au regard notamment du taux d'occupation des ZA existantes ?

Réponse du porteur de projet

La commune a rencontré la CCLLA à ce sujet notamment le 7 décembre 2025. L'identification de Martigné-Briand en tant que pôle secondaire a été confirmée au regard de la position stratégique de la commune déléguée sur le territoire de la CCLLA, de l'opportunité de développement économique que représente la ZA des Acacias au regard de sa desserte directe par des carrefours sécurisés sur la D748. La réponse complémentaire de la CCLLA en ce sens est annexée à la présente réponse.

L'extension des zones d'activités économiques a été précisée dans les documents de la révision du SCoT approuvée le 8 décembre 2025. Le projet de PLU est compatible avec le SCoT en vigueur sur ce point. Néanmoins, suite aux remarques émises, il a été décidé de faire évoluer le zonage de la partie de la zone des Acacias Sud qui sera divisé en deux parties de 0,75 ha chacune. La partie au droit de la RD reste en zone 1AUy et phasée avant 2031. L'autre partie, plus éloignée et donc présentant un potentiel d'aménagement de long terme sera en zone 2AUy et phasée après 2031. L'OAP sectorielle sera modifiée pour prendre en compte cette évolution. En outre, la localisation du site a été réalisée avec la CCLLA car elle détient la compétence en matière de développement économique. Elle vient poursuivre le bourg au Sud et se raccroche au secteur existant du Clos Alaire.

Commentaire du Commissaire enquêteur :

Le CE prend acte de la réponse de la commune qui annonce une modification de l'OAP sectorielle des Acacias et une évolution du zonage de la partie de la zone des Acacias Sud qui sera divisé en deux parties de 0,75 ha chacune, l'une classée en zone 1AUy et phasée avant 2031, l'autre classée en zone 2AUy et phasée après 2031.

Aucun élément n'est cependant communiqué par la commune, ni ne ressort de la note de la CCLLA jointe à sa réponse, concernant le taux d'occupation des ZA existantes.

2 – Justification du taux de croissance démographique

Interrogée par la MRAe sur le taux de croissance de la population visé par le futur PLU – plus de trente fois supérieur à celui observé jusqu'en 2021 – la commune a répondu que « le taux de croissance démographique est justifié par différents

éléments favorisant le dynamisme du territoire ... il est en cohérence avec les dispositions du PLH approuvé en mars 2025 auquel le PLU doit être compatible. » La réponse apportée sur ce point n'est pas suffisamment précise pour permettre de justifier l'augmentation du taux de croissance retenu par le projet et par la suite, l'augmentation du besoin de logements jusqu'en 2035 et la consommation d'espaces en découlant.

Question du Commissaire enquêteur :

La commune est-elle en mesure de justifier précisément l'augmentation du taux de croissance de la population retenu dans le projet du futur PLU et envisage-t-elle le cas échéant, un réexamen de cet objectif ?

Réponse du porteur de projet

La projection de croissance est en compatibilité avec le PLH.

Il y a, sur le territoire, une forte demande de logements sociaux pour la commune de Terranjou. Actuellement la commune ne peut pas répondre à ces demandes. Le choix de Terranjou par les foyers en demande fait partie d'une quarantaine de dossiers en attente recensés sur la plateforme « Immoweb ».

Commentaire du Commissaire enquêteur :

Le CE prend acte de la réponse de la commune qui souligne à nouveau la compatibilité de la projection de croissance retenue avec le PLH et la demande de logements sociaux.

La commune n'apporte cependant pas d'élément permettant de justifier précisément l'augmentation du taux de croissance de la population retenu dans le projet du futur PLU qui est plus de trente fois supérieur à celui observé jusqu'en 2021.

3 – Recul minimum par rapport aux arbres de haute tige

En réponse à l'avis de la MRAe demandant de revoir le recul minimum des bâtiments demandé pour les alignements d'arbres de haute tige et les arbres abritant des insectes saproxylophages, la commune répond que sur ce point, le règlement sera adapté pour imposer un recul plus important. Cette réponse mériterait d'être précisée.

Question du Commissaire enquêteur :

Quel recul minimum des bâtiments pour les haies à enjeu fort composées d'arbres de haute tige et les arbres abritant des insectes saproxylophages, la commune entend-elle retenir dans l'adaptation qu'elle compte apporter sur ce point au règlement écrit, sachant que pour sa part, la MRAe préconise un recul de 10 mètres minimum ?

Réponse du porteur de projet

L'avis de la MRAE sera pris en compte, le règlement écrit sera modifié. Cependant, l'éloignement imposé sera adapté en zones urbaines et à urbaniser pour ne pas entraver la réalisation des objectifs de densification.

Commentaire du Commissaire enquêteur :

Le CE prend acte de la réponse de la commune annonçant une modification du règlement écrit sur ce point, observant cependant qu'il ne est pas répondu précisément sur la distance de recul minimum qui sera finalement retenue.

4 – Capacité des réseaux d'eau potable

Interrogée par la MRAe sur la capacité des réseaux d'eau potable et la desserte en eau des STECAL, la commune répond sur ce dernier point, mais n'apporte pas de réponse sur la suffisance de la ressource en eau potable suite à l'accueil des nouveaux habitants visés d'ici 2035.

Question du Commissaire enquêteur :

Compte tenu de l'augmentation du taux de croissance démographique retenu par le projet, la commune peut-elle assurer que la capacité des réseaux d'eau potable soit adaptée à la satisfaction des besoins des nouveaux habitants et préciser sur la base de quels éléments ?

Réponse du porteur de projet

L'eau potable est un enjeu majeur lié au changement climatique et à l'impact du développement des villes sur la ressource. La commune en a pleinement conscience. Elle a mis en œuvre de nombreux outils pour permettre l'infiltration de l'eau, préserver les zones humides et la biodiversité qui participent au cycle de l'eau. A la connaissance de la commune, il n'y pas à ce jour de difficulté sur la capacité du réseau d'eau potable sur le territoire. Les projections démographiques du PLH, en compatibilité desquelles le projet de PLU est élaboré, ont été réalisées en prenant en compte la capacité des réseaux.

Commentaire du Commissaire enquêteur :

Le CE prend acte de la réponse de la commune assurant, sans toutefois le démontrer, que les projections démographiques ont été réalisées en prenant en compte la capacité des réseaux d'eau potable.

5 – Site de l'Orchère

La commune a répondu favorablement à la demande de la DDT visant à ce que le site de l'Orchère comprenant le château et le parc, figurant en zone Ub dans le projet

de zonage, soit classé en zone N. Cependant, la protection de ce site au titre du patrimoine archéologique n'apparaît plus dans le projet.

Question du Commissaire enquêteur :

L'absence de mention de la protection au titre du patrimoine archéologique du site de l'Orchère est-elle fortuite ou correspond-t-elle au choix de ne plus faire apparaître cette protection sur les documents graphiques du futur PLU ?

Réponse du porteur de projet

Le zonage d'archéologie préventive n'est pas une prescription émise par le PLU. Il s'agit d'annexes au PLU, il n'appartient pas aux documents d'urbanisme de réglementer ce domaine. Au moment de l'instruction du dossier, l'ensemble des réglementations applicables au projet, dont celles relatives aux présomptions archéologiques s'appliquent. Cette information est annexée au PLU.

Commentaire du Commissaire enquêteur :

Le CE prend acte de la réponse de la commune.

6 – Village de Cornu

Au cours de la période d'enquête, plusieurs personnes, propriétaires de parcelles, exploitants agricoles, habitants de la commune... ont évoqué la particularité du développement du village de Cornu dont les rues et les habitations enserrant une vaste zone classée en zone A. Celle-ci paraît aujourd'hui difficile à exploiter en raison notamment de la proximité des habitations, raison pour laquelle de nombreux terrains sont laissés en friches et que des plantations de vignes y sont arrachées, ce qui devrait poser la question de l'avenir de cette zone agricole.

Question du Commissaire enquêteur :

La commune a-t-elle envisagé une évolution de la zone agricole située au centre du village de Cornu et pour quelle raison un classement de celle-ci en zone Uh ou AUh permettant une densification du bourg n'a pas été retenu ?

Réponse du porteur de projet

En cohérence avec les dispositions du SCoT en vigueur, les villages historiques présentant un regroupement d'habitations important et une desserte en assainissement collectif ont été classés en zone Uh : secteur urbain à vocation d'habitat. Seuls les villages de : Cornu, Millé, Maligné et Villeneuve répondent à ces critères. Ils ont été définis en compatibilité avec le SCoT en vigueur.

Leur emprise a été délimitée au droit des parties actuellement urbanisées conformément au diagnostic foncier réalisé dans le cadre de l'élaboration du SCoT. Il s'agit d'enveloppes urbaines secondaires par rapport au bourg, le SCoT dispose que les extensions urbaines doivent être réalisées dans les bourgs historiques des

communes déléguées. L'objectif est notamment de permettre aux futurs habitants d'être à proximité des équipements publics, commerces et activités de services dont les villages ne disposent pas.

Les parcelles évoquées ne sont pas situées dans la partie actuellement urbanisée du village de Cornu, en outre elles sont actuellement cultivées pour une majeure partie. Leur urbanisation constituerait une extension urbaine incompatible avec les dispositions du SCoT en vigueur.

Commentaire du Commissaire enquêteur :

Le CE prend acte de la réponse de la commune invoquant les dispositions du SCoT en vigueur qui ne permettraient pas une urbanisation des parcelles agricoles situées au centre du village de Cornu. Une réflexion sur le devenir de ces parcelles dont la vocation agricole est aujourd'hui clairement menacée par la proximité d'habitations mériterait néanmoins d'être engagée, leur urbanisation ne constituant sans doute pas la seule alternative.

III-4 Conclusion sur le fond de l'enquête

CONCLUSION SUR LE FOND DE L'ENQUETE

Le nombre important des consultations du dossier enregistrées sur le registre dématérialisé, des visiteurs reçus en permanence et des observations recueillies au cours de l'enquête traduit un intérêt certain du public pour le projet du futur PLU.

De manière assez naturelle, les contributions du public manifestent majoritairement des préoccupations relevant de la prise en compte d'intérêts privés, au travers notamment, de questions relatives au zonage des parcelles et à leur constructibilité. Les rares observations traduisant des préoccupations d'ordre général ont trait essentiellement à l'environnement et aux EnR.

- Sur la réponse aux avis de la MRAe, de la CDPENAF et des PPA :

La commune a fait le choix d'apporter une réponse globale et thématique à l'ensemble des avis émis, qu'il s'agisse de celui de la MRAe ou ceux de la CDPENAF et des PPA, ce qui a conduit à la production d'un document particulièrement difficile à exploiter, dans lequel n'apparaissent pas toujours clairement les réponses aux réserves et avis parfois défavorables émis sur le projet.

On observera que sur ce même document, il est indiqué en page de garde que son approbation par la commune interviendra lors de l'approbation du projet. Ce document non signé et non approuvé se présente donc comme un document de travail et ne peut de ce fait, être considéré comme engageant la commune

Les réponses apportées aux avis sont en outre présentées comme de « *premiers arbitrages de la commune* » pouvant « *évoluer dans le cadre du dossier d'approbation* ». Elles peuvent donc connaître des changements « *selon le déroulement et les conclusions de l'enquête publique* ». De ce fait, elles ne peuvent

être considérées comme des engagements de la commune et laissent subsister un doute sur leur intégration au projet.

Si en application de l'article L122-1 du Code de l'environnement, l'avis de la MRAe doit faire l'objet d'une réponse écrite rendue publique au moment de l'ouverture de l'enquête, rien n'imposait au porteur de projet de joindre au dossier de l'enquête ses réponses, ou projets de réponses, aux avis émis par l'ensemble des PPA. Ce choix a engendré un risque de confusion entre les éléments du projet lui-même et les aménagements susceptibles d'y être apportés, rendant plus difficile l'accès au dossier et sa compréhension par le public.

Les réponses apportées par la commune aux questions du public ont enfin montré que la commune est ensuite revenue sur certaines mesures annoncées dans les réponses aux PPA. Il en est ainsi pour l'OAP de la rue Saint Eloi à Notre Dame d'Allençon dont le retrait du projet avait été annoncé dans les réponses aux PPA et qui finalement apparaît avoir été réintroduite en réponse à certaines questions du public.

Compte tenu des insuffisances présentées par la réponse globale aux PPA versée par la commune au dossier d'enquête, il conviendrait que celle-ci réponde de manière individualisée et officielle à chacun d'eux pour faire connaître sa position sur les différentes remarques et réserves qu'ils ont formulé sur le projet et indiquer les aménagements et corrections qu'elle entend apporter à celui-ci en vue de son approbation.

Si en réponse aux avis, la commune annonce un effort de réduction de la consommation foncière, il conviendra de pouvoir en vérifier la traduction dans le dossier d'approbation, alors que la commune maintient par ailleurs un objectif de croissance démographique particulièrement élevé (plus de 30 fois supérieur à celui observé jusqu'en 2021).

Un certain nombre d'autres avancées, concernant par exemple la protection des zones humides ou des haies, figurent également dans les réponses apportées aux avis, dont il conviendra en tout état de cause de s'assurer de la complète intégration au dossier d'approbation.

- Sur la réponse aux observations du public :

La commune a fait un véritable effort de pédagogie en justifiant les orientations du projet de PLU et en expliquant ses choix. Sur les remarques qui lui ont été adressées par le public, elle a accepté d'apporter certaines modifications au projet, concernant notamment le plan de zonage et a procédé à la correction de plusieurs erreurs signalées.

Cependant, deux points faisant difficulté ou pouvant à tout le moins susciter des interrogations émergent des réponses de la commune aux observations du public :

La réintroduction dans le projet de l'OAP de la rue Saint Eloi à Notre Dame d'Allençon :

Faisant suite à l'avis de la DDT sur la question de la comptabilisation du nombre de logements produits en enveloppe urbaine, comprenant certaines OAP situées en extension de l'enveloppe, la commune avait alors annoncé dans sa réponse aux avis de la MRAe et des PPA, le classement en zone agricole de l'OAP de la rue Saint Eloi.

En réponse aux observations du public, la commune annonce que ce secteur sera finalement maintenu dans le projet, ce qui constitue un revirement s'inscrivant en contradiction avec la réponse précédemment apportée sur ce point à l'avis de la DDT.

Par ailleurs, la réintroduction de cette OAP dans le projet aura nécessairement un impact sur le bilan de la consommation foncière qui ne semble pas avoir été pris en compte.

Cette décision apparaît également en contradiction avec la réponse opposée par la commune à des demandes similaires (Cf. notamment réponse de la commune à l'observation n°33), indiquant à juste titre que « *le projet de PLU doit respecter les dispositions de la Loi Climat et résilience, notamment l'objectif ZAN. Dans cet objectif de préservation des ENAF, il ne peut pas être rajouté de nouveau secteur en extension urbaine.* »

Par ailleurs, la réponse de la commune ne précise pas les conditions dans lesquelles sera prise en compte la zone humide reportée au règlement graphique sur la parcelle concernée par cette OAP.

Enfin, la circonstance indiquée dans la réponse de la commune (Cf. réponse à l'observation n°20) selon laquelle cette OAP aurait fait l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme, ne saurait justifier à elle seule la réintroduction de celle-ci dans le projet.

Pour ces raisons, il conviendrait que la commune retire du projet du PLU l'OAP de la rue Saint Eloi, comme elle avait indiqué qu'elle le ferait en réponse à l'avis de la DDT.

Le devenir de la zone A du village de Cornu :

Plusieurs déposants ont évoqué au cours de l'enquête la particularité du développement du village de Cornu dont les rues et les habitations enserrant une vaste zone agricole qui apparaît aujourd'hui difficile à exploiter, en raison notamment de la proximité des habitations et des difficultés de circulation des engins agricoles.

On peut regretter que la commune n'ait pas pris en compte cette question dans le projet de PLU et n'ébauche à ce stade aucune solution concernant l'avenir de ces parcelles, l'urbanisation de celles-ci ne constituant sans doute pas la seule alternative.

- Sur la réponse aux questions du commissaire enquêteur :

La commune a annoncé certaines avancées positives dont il convient de lui donner acte, concernant par exemple, l'évolution du zonage de la ZA des Acacias.

Toutefois, sur un point majeur du dossier conditionnant le besoin de logements et la consommation foncière, force est de constater qu'aucun élément permettant de justifier l'augmentation considérable du taux de croissance démographique retenu dans la construction du projet n'a été communiqué par la commune.

Par ailleurs, les réponses apportées par celle-ci à certaines questions, comme la distance de recul minimale des constructions par rapport aux alignements d'arbres de haute tige et aux arbres abritant des insectes saproxylophages ou la capacité des réseaux d'eau potable par rapport à l'augmentation prévue de la population, apparaissent trop générales et manquent parfois de précision suffisante.

IV – AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Vu le Code de l'urbanisme,
Vu le Code de l'environnement,

Afin de pouvoir me prononcer et formuler un avis motivé sur ce projet, je me suis appuyé sur les éléments suivants :

- l'étude approfondie du dossier et de ses annexes ;
- mes échanges avec les représentants de la commune de Terranjou ;
- mes propres constatations, effectuées notamment à l'occasion d'une visite des lieux ;
- l'ensemble des questionnements, remarques et observations recueillis lors des permanences ;
- les éléments transmis par la commune de Terranjou dans son mémoire en réponse ;

et prenant en compte :

- les conditions satisfaisantes de l'enquête et son bon déroulement ;
- la qualité du dossier soumis à enquête qui était complet, conforme à la réglementation et accessible au public ;

je constate que :

- ce projet relatif à l'élaboration du PLU de la commune de Terranjou permettra d'harmoniser les règles d'urbanisme, d'accompagner le développement communal et d'en assurer la compatibilité avec le SCoT et les documents cadres intercommunaux ;
- ce projet n'emporte pas d'enjeux environnementaux ou patrimoniaux susceptibles de faire obstacle à sa réalisation ;
- ce projet est compatible avec les objectifs du SCoT du Pôle Métropolitain Loire Angers et du SRADDET des Pays de la Loire ;
- le porteur du projet a répondu de manière satisfaisante aux observations du public.

Il me semble néanmoins utile de formuler les **recommandations suivantes** :

- Procéder à une relecture approfondie du dossier avant son approbation, afin de corriger certaines erreurs matérielles pouvant nuire à la bonne compréhension de certains documents ;
- Justifier du taux d'occupation actuel des ZA présentes sur le territoire de la communauté de communes Loire Layon Aubance ;
- Justifier l'augmentation du taux de croissance démographique retenue dans le projet, indépendamment de sa compatibilité avec les dispositions du PLH.

Compte tenu de ce qui précède, j'estime que ce projet d'élaboration du PLU est nécessaire aux besoins de la commune de Terranjou et permettra d'accompagner son développement.

Aussi, c'est en toute objectivité, impartialité et indépendance que sur le projet d'élaboration du PLU de la commune de Terranjou, j'émet un **avis favorable sous les réserves suivantes** :

- **Que la commune de Terranjou réponde de manière individualisée et officielle aux services de l'Etat et à chacun des PPA, pour faire connaître sa position sur les différentes remarques et réserves qu'ils ont formulé sur le projet et indique les aménagements et corrections qu'elle entend apporter à celui-ci en vue de son approbation ;**
- **Que la commune de Terranjou retire du projet du PLU l'OAP de la rue Saint Eloi à Notre Dame d'Allençon, comme elle avait indiqué qu'elle le ferait dans sa réponse aux avis des services de l'Etat et des PPA.**

Fait à Angers, le 4 Février 2026

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'A. Bidet', with a stylized, flowing script.

Antoine BIDE
Commissaire enquêteur