

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

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

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 – DESIGNATION ET MISSION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	3
II – CADRE REGLEMENTAIRE DE L'ENQUETE	3
III – PRESENTATION DU PROJET	4
III-1 La commune de Terranjou	4
III-2 L'élaboration du PLU	6
III-3 La révision du zonage d'assainissement	9
IV – COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE	11
IV-1 Partie relative à l'élaboration du PLU	11
IV-2 Partie relative à la révision du zonage d'assainissement	12
V – BILAN DE LA CONCERTATION PREALABLE	13
VI – ORGANISATION PREALABLE DE L'ENQUETE	14
VI-1 Réunions et visites	14
VI-2 Registre dématérialisé	16
VII – PUBLICITE DE L'ENQUETE	16
VIII – DEROULEMENT DE L'ENQUETE	17
VIII-1 Consultation du dossier	17
VIII-2 Dépôt des observations	17
VIII-3 Permanences	18
VIII-4 Clôture de l'enquête	25
IX – CONTRIBUTION DU PUBLIC	25
IX-1 Participation du public	25
IX-2 Analyse des observations	26
X – AVIS FORMULES SUR LE PROJET	26
X-1 Avis de la MRAe	26
X-2 Avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et Consultées (PPC) ...	29
X-3 Réponse de la commune aux avis de la MRAe et des PPA	40
XI – PROCES VERBAL DE SYNTHESE ET MEMOIRE EN REPONSE	43
XI-1 Remise du procès verbal de synthèse	43
XI-2 Réponse du porteur du projet	43

I – DESIGNATION ET MISSION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Suite à la demande de la Commune de Terranjou en date du 17 Juillet 2025, complétée par une demande additionnelle du 26 Août 2025, sollicitant la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et la révision du zonage d'assainissement des eaux usées de la commune de Terranjou, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes, par décision n° E25000156/49 du 28 Août 2025, a désigné Monsieur Antoine BIDET, commissaire enquêteur pour conduire cette enquête publique conjointe.

Par arrêté n° AG-2025-07 en date du 25 Septembre 2025, le Maire de la Commune de Terranjou a ordonné la réalisation de l'enquête publique susmentionnée et en a organisé le déroulement, dans les formes prescrites par le Code de l'Urbanisme, le Code Général des Collectivités Territoriales et le Code de l'Environnement.

Annexe 1 : Arrêté n° AG-2025-07 du 25 Septembre 2025

II – CADRE REGLEMENTAIRE DE L'ENQUETE

Par délibération du 8 Février 2021, le Conseil municipal de Terranjou a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune, fixant les objectifs poursuivis et définissant les modalités de la concertation.

Le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Loire Layon Aubance, par délibération du 11 Septembre 2025, a adopté le projet de zonage d'assainissement de la Commune de Terranjou, a décidé de soumettre ce projet à enquête publique et a confié l'organisation de celle-ci à la commune de Terranjou.

- **Cadre réglementaire de l'élaboration du PLU :**

L'élaboration du PLU est régie notamment par les textes suivants :

- Le Code général des Collectivités Territoriales : Article L 2121-29 précisant les attributions du Conseil municipal.
- Le Code de l'Urbanisme : Articles L 103-2 à L103-6, L 111-3, L 132-7, L 132-9, L 153-31 à L 153-35, R 153-20 et R 153-21.

En application des dispositions du Code de l'Urbanisme, le PLU de la commune de Terranjou doit être compatible avec :

- Le SCoT Loire en Layon approuvé en date du 29 Juin 2015 et en cours de révision à la date de l'arrêt du projet.

- Le Programme Local de l'Habitat (PLH) Loire Layon Aubance approuvé par délibération du Conseil communautaire le 20 Mars 2025.
- **Cadre réglementaire de la révision du zonage d'assainissement :**

La révision du zonage d'assainissement est régie principalement par les textes suivants :

- Le Code général des Collectivités Territoriales : Articles L 2224-10, R 2224-7, R 2224-8 et R 2224-9 sur la délimitation des zones d'assainissement après enquête publique.
- La loi n°92-3 du 3 Janvier 1992 dite « Loi sur l'eau ».
- Le Code de l'Environnement : La présente enquête publique, tant en ce qui concerne l'élaboration du PLU que la révision du zonage d'assainissement, est enfin soumise aux dispositions du Code de l'Environnement, et plus particulièrement à celles des articles L 123-1 à L 123-18 de celui-ci s'appliquant aux enquêtes publiques relatives aux projets, plans et programmes ayant une incidence sur l'environnement.

III – PRESENTATION DU PROJET

III-1 La commune de Terranjou

Terranjou est une commune nouvelle créée le 1^{er} Janvier 2017 par la fusion des communes de Chavagnes les Eaux, Martigné Briand et Notre Dame d'Allençon. Elle fait partie de la communauté de communes Loire Layon Aubance (CCLLA), créée au 1^{er} janvier 2017.

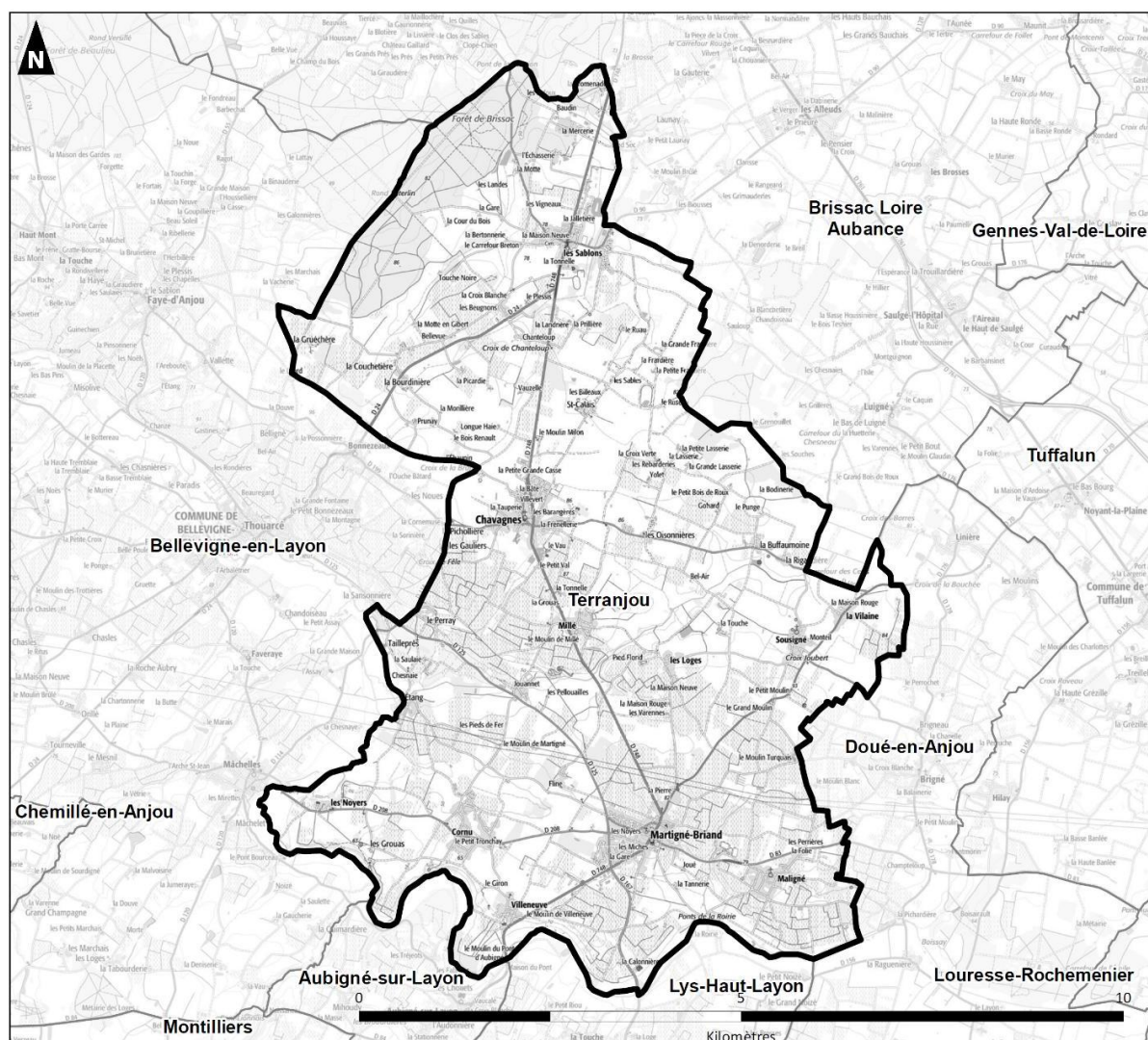
Situé à 30 km au sud d'Angers, l'ensemble du territoire de 57,05 km² est caractérisé par un paysage ouvert au relief vallonné, bordé à l'ouest et au sud par les coteaux viticoles de la vallée du Layon.

L'occupation du sol y est principalement agricole, avec la viticulture, bénéficiant de l'aire AOC des Coteaux du Layon et les grandes cultures (céréales, oléoprotéagineux, etc.).

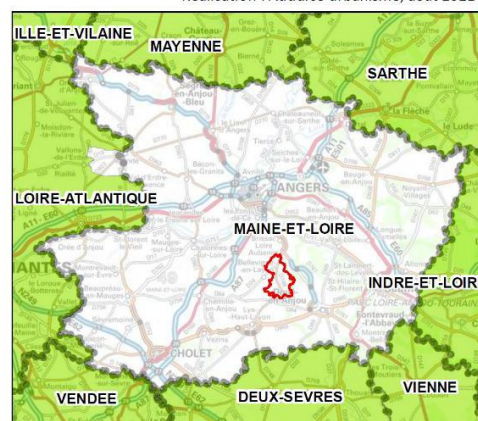
Comptant environ 3918 habitants en 2021 pour une superficie de 57,05 km², la commune, de caractéristique périurbaine, connaît depuis les années 2000 une croissance de sa population en lien avec son positionnement dans l'aire d'attraction d'Angers.

Martigné-Briand est le pôle principal de la commune comprenant la densité la plus importante de commerces et de services dans son centre bourg, Chavagnes les Eaux et Notre Dame d'Allençon disposant d'un niveau de service secondaire.

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



- Commune de Terranjou
- Limite communale



Les PLU de Chavagnes les Eaux et de Notre Dame d'Allençon étant anciens et ne répondant plus aux besoins actuels de développement de la commune nouvelle, le Conseil municipal a prescrit le 8 Février 2021 l'élaboration du PLU afin notamment, de mettre celui-ci en compatibilité avec le SCoT et d'harmoniser les règlements de zonage applicables sur la commune.

III-2 L'élaboration du PLU

L'étude du projet et la réalisation du dossier d'enquête publique du PLU proposé a fait l'objet d'une mission confiée à la société AUDDICE Val de Loire.

- **Le diagnostic et l'évaluation environnementale**

La réalisation d'un diagnostic socio-économique et d'un état initial de l'environnement, ainsi que l'analyse des dynamiques foncières ont permis de mettre en avant les perspectives d'évolutions du territoire et d'identifier les enjeux dans les domaines suivants :

- démographie et parc de logement ;
- activité économique ;
- équipements, commerces et services ;
- mobilité et communication numérique.

- **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :**

Le PADD, débattu successivement en Conseil municipal les 2 Octobre 2023, 3 Février 2025 et 28 Avril 2025, est articulé autour de six orientations :

- Restructurer, optimiser et développer l'offre en équipements, commerces et services ;
- Perpétuer les formes d'habitat traditionnelles ;
- S'appuyer sur le patrimoine et les ressources naturelles pour un urbanisme résilient ;
- Accompagner le dynamisme de l'activité agricole ;
- Anticiper la mobilité de demain ;
- Développer et diversifier l'offre en logements.

Une septième orientation a été définie, présentant spécifiquement des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Chacune des orientations est déclinée en objectifs dont la traduction dans le règlement écrit et graphique constitue la base sur laquelle seront instruites les autorisations d'urbanisme.

S'agissant plus particulièrement du logement, le PADD affiche un objectif d'environ 4 500 habitants à l'horizon 2035, basé sur un taux de croissance démographique de près de 1 % par an entre 2021 et 2035, très supérieur à celui observé depuis 2015 (0,03 %).

Sur la base de ces prévisions, le PADD définit un objectif de construction de 24 logements neufs par an sur la période 2024-2035 – correspondant à l'objectif du PLH, mais très supérieur lui aussi au rythme constaté entre 2015 et 2021 d'environ 6,7 logements/an – représentant au total 246 logements et une densité minimale de 23 logements par ha.

Le PLU vise la production de 185 logements en densification de l'enveloppe urbaine, soit 66 % des nouveaux logements à créer et 88 logements prévus en extension.

- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Le projet du PLU de Terranjou comporte deux types d'OAP :

Dix OAP sectorielles correspondant à des secteurs de projet classés en zones « U » ou « 1AU ». Obligatoires sur les zones destinées à être urbanisées (AU), ces OAP couvrent l'ensemble des sites classés en 1AU. D'autres OAP sont également définies en renouvellement urbain, sur des dents creuses stratégiques.

Les OAP sectorielles du projet comprennent :

- quatre OAP garantissant un niveau de densification de sites urbains sur une surface de 3,9 ha dont 0,8 ha après 2031 ;
- quatre autres OAP concernant des opérations en extension pour 4,45 ha ;
- deux OAP dédiées aux activités économiques et représentant 5 ha dont 1,5 ha aménageable après 2031.

Sur les espaces dédiés à l'habitat, l'ensemble des OAP propose une densité brute minimum de 18 logements par ha.

Le projet urbain de développement des zones d'activités s'appuie sur un secteur, celui de l'extension de la zone d'activité des Acacias à Martigné Briand.

Une OAP thématique dédiée à la mise en valeur des continuités écologiques, applicable sur l'ensemble de la commune et déclinée à l'échelle du territoire, des projets de construction, d'aménagement et de logement.

Composée de recommandations et de prescriptions, elle est une aide à la préservation des continuités écologiques et de la trame verte et bleue (TVB) dans le développement et les aménagements du territoire.

OAP	Superficie (environ, en ha)	Superficie à dédier à la création de nouveaux logements (environ, en ha)	Densité habitat minimum (en log/ha)	Nombre de logements minimum	Pourcentage de logements locatifs sociaux et/ou accession abordable minimum	Nombre de logements sociaux minimum
OAP comprises à l'intérieur de la partie actuellement urbanisée						
Villevert (Chavagnes-Les- Eaux)	1,3	1,3	18	24	8%	2
Rue de la Bâte (Chavagnes-Les- Eaux)	0,9	0,9	18	17	8%	2
Les 3 Noyers (Martigné-Briand)	0,8	0,8	30	24	25%	6
Rue d'Anjou (Martigné-Briand)	0,9	0,9	30	27	25%	7
TOTAL				92	-	17
OAP en extension						
Les Petites cartes (Chavagnes-Les- Eaux)	2,3	2,2	18	40	8%	4
Rue Rabelais (Martigné-Briand)	1,2	1,2	25	30	25%	8
Le Clos des Vigneaux (Notre Dame d'Allençon)	0,7	0,7	18	13	8%	2
Rue Saint Eloi (Notre Dame d'Allençon)	0,25	0,25	18	5	-	
TOTAL				88	-	14

- **Le règlement graphique : les emplacements réservés (ER), les STECAL**

STECAL : Au total, le projet de PLU prévoit huit secteurs de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) en zone agricole A et deux en zone naturelle N, représentant plus de 20 ha. Seuls deux STECAL sont retenus comme entraînant de la consommation foncière (Agv de 0,15 ha et Aph de 0,59 ha, en lien avec l'accueil de gens du voyage), les autres STECAL concernant, selon le dossier, des espaces déjà imperméabilisés.

Emplacements réservés : Le projet de PLU prévoit cinq emplacements réservés (ER) représentant au total plus de 2,6 ha, dédiés en grande partie au contournement du bourg de Martigné-Briand (ER-4 : 1,6 ha) et, après 2031, à la réalisation de liaisons douces (ER-1 à 3, pour 0,6 ha, mais une consommation d'espaces limitée à 0,34 ha d'après le dossier). L'ER-5, lié à la création d'une voirie, est situé dans l'enveloppe urbaine ; il n'entraînera pas de nouvelle consommation d'espaces, mais en revanche potentiellement une artificialisation complémentaire.

- **Les changements de destination (CD)**

Le changement de destination des bâtiments identifiés dans le plan de zonage est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Une annexe au règlement écrit présente les 33 bâtiments de caractère susceptibles de changer de destination – très majoritairement vers une destination de logement – en secteur A et/ou N.

- **Milieux naturels**

Le PADD souligne la nécessité de la préservation des zones humides, des cours d'eau, des haies et boisements. Il identifie ainsi 168 ha de zones humides potentielles à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, ainsi que 204 km de haies, près de 429 ha de boisements en espace boisé classé (EBC), deux arbres remarquables, 10 ha de parcs et jardins et les principales mares.

- **Risque d'inondation**

Le projet de PLU prévoit l'identification des secteurs inondables en bordure du Layon, correspondant aux zones à risque de l'atlas des zones inondables du Layon. Ces secteurs sont très majoritairement en zone N et de façon ponctuelle en zone A.

- **Enjeux environnementaux**

Au regard des effets attendus du fait de la mise en oeuvre du projet et des sensibilités environnementales du territoire, les principaux enjeux environnementaux du PLU sont :

- la consommation d'espace naturels et agricoles et les conséquences de l'organisation spatiale du développement envisagé ;
- les patrimoines naturel, bâti et paysager ;
- les risques naturels (inondations et mouvements de terrains liés aux cavités) ;
- le changement climatique.

III-3 La révision du zonage d'assainissement

En application de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, les PLU doivent contenir la carte du zonage d'assainissement. Dans ces conditions, la Communauté de Communes Loire Layon Aubance (CCLLA) exerçant cette compétence, a adopté par délibération du 11 Septembre 2025 le projet de zonage d'assainissement collectif et non collectif de la commune de Terranjou.

La réalisation du dossier justifiant le choix du zonage d'assainissement proposé a fait l'objet d'une mission confiée à la société SETEC HYDRATEC.

L'établissement du zonage d'assainissement s'est basé, selon la procédure décrite par la loi sur l'Eau et modifiée par la loi Grenelle II, sur une étude préalable, portant notamment sur l'évolution prévue de la population, permettant le choix et la mise en forme cartographique du zonage d'assainissement définitif.

- **Contexte :**

- Commune de 3 885 habitants, sans périmètre de protection de captages d'eau potable.
- Présence d'éléments sensibles : zone de baignade, nombreuses zones humides, zones inondables.
- Réseau d'assainissement :
 - 3 bourgs et 7 hameaux raccordés,
 - 6 postes de refoulement,
- 8 stations d'épuration (STEP) dont le taux d'utilisation de leur capacité totale se situe à 56,7 %,
- Assainissement non collectif (ANC) : 412 installations.

Les systèmes d'assainissement de la CCLLA sont de types collectifs séparatifs dans les secteurs desservis par les réseaux de collecte. Les riverains sont donc desservis par un réseau d'eaux usées strictes affecté à l'évacuation des eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères). Le réseau d'eaux usées aboutit à un système de traitement des eaux (station d'épuration). Le réseau d'eaux pluviales, quand il existe, se rejette directement dans le milieu superficiel.

L'entretien des réseaux d'eaux usées a été délégué par la collectivité à la société Véolia.

- **Projet de zonage :**

Le projet de zonage d'assainissement des eaux usées vise :

- à l'adapter au futur PLU en révision générale,
- et notamment, à réduire la surface en assainissement collectif.

S'agissant des zones d'assainissement collectif, il a été tenu compte des contraintes techniques et économiques. Ainsi, le périmètre d'assainissement collectif comprend tous les secteurs urbanisés et urbanisables déjà desservis par un réseau de collecte ou à proximité.

S'agissant des zones d'assainissement non collectif, ont été retenus les secteurs non raccordables, non urbanisés ou non desservis par un réseau de collecte pour lesquels :

- le choix de la mise en place d'un réseau de collecte ne se justifiait pas d'un point de vue économique, technique, environnemental et/ou de salubrité publique ;

- des solutions viables pour l'assainissement individuel ont été proposées et validées ;
- des projets de développement ou d'urbanisation sont inexistantes ou réduits à court ou moyen terme ;
- les nuisances avérées en situation actuelle sont peu nombreuses.

Les projets de développement de l'habitat sont prévus uniquement au sein des bourgs et hameaux raccordés ou de façon contiguë et se trouvent à proximité d'un réseau d'assainissement collectif. Seuls les bâtiments retenus pour les changements de destination et les STECAL (hors stations d'épuration) seront en assainissement non collectif dont la conformité sera contrôlée.

IV – COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE

Conformément aux dispositions de l'article R 123-8 du Code de l'environnement, le dossier d'enquête est constitué des pièces présentées ci-dessous :

IV-1 Partie relative à l'élaboration du PLU

1. Pièces administratives :

- Arrêté AG-2025-07 du 25 Septembre 2025 portant ouverture d'une enquête publique unique sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et la révision du zonage d'assainissement de la commune de Terranjou (4 pages)
- Textes réglementaires de l'enquête publique (24 pages)
- Résumé non technique (36 pages)
- Avis des Personnes Publiques Associées :
 - Avis de l'Agence Régionale de Santé (ARS) du 29/07/2025 (7 pages)
 - Avis du Réseau de Transport d'Electricité (RTE) du 26/08/2025 (9 pages)
 - Avis du Département de Maine-et-Loire du 29/09/2025 (2 pages)
 - Avis de la Chambre d'Agriculture du 09/10/2025 (5 pages)
 - Avis de la Communauté de Communes Loire Layon Aubance (CCLLA) du 11/09/2025 (6 pages)
 - Avis de l'Institut National de l'Origine et de qualité (INAO) du 17/10/2025 (2 pages)
 - Avis de la Direction Départementale des Territoires (DDT) du 22/10/2025 (44 pages)
- Avis de la MRAe du 22/10/2025 (23 pages)
- Avis de la CDPENAF du 20/10/2025 (2 pages)
- Réponse aux avis de la MRAe, de la CDPENAF et des PPA (104 pages)

2. Rapport de présentation :

- Diagnostic (127 pages)
- Etat initial de l'environnement (129 pages)
- Justification des choix (209 pages)
- Evaluation environnementale (231 pages)

- Evaluation environnementale Annexe (96 pages)
- 3. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (35 pages)**
- 4. Orientations d'Aménagement et de Programmation (56 pages)**
- 5. Règlement écrit (157 pages)**
- 6. Atlas des ER (5 pages)**
- 7. Plans de zonage**
 - Plans de zonage graphique réglementaire (7 plans)
 - Annexe Identification des haies fonction écologique (2 plans)
 - Annexe Identification des haies fonction hydrologique (2 plans)
 - Annexe Identification des haies fonction paysagère (2 plans)
 - Annexe Identification des haies fonction mixte (2 plans)
 - Annexe Identification des haies fonction autre (2 plans)
- 8. Bilan de la concertation (99 pages)**
- 9. Délibérations (36 pages)**
- 10. Annexes (147 pages et 4 plans)**

IV-2 Partie relative à la révision du zonage d'assainissement

- 1. Pièces administratives :**
 - Délibération de la Communauté de Communes Loire Layon Aubance du 11 Septembre 2025 adoptant le projet de zonage d'assainissement (4 pages)
 - Arrêté AG-2025-07 de la commune de Terranjou du 25 Septembre 2025 portant ouverture d'une enquête publique unique (4 pages)
 - Avis de la MRAe du 4 Novembre 2025 (5 pages)
- 2. Rapport de l'étude de zonage d'assainissement (67 pages)**
- 3. Plans de zonage d'assainissement (9 plans)**

Le dossier soumis à enquête publique (parties PLU et assainissement) comprend au total 1652 pages et 30 plans grand format.

Le commissaire enquêteur a pu s'assurer que les dossiers mis à disposition du public pendant la durée de l'enquête comportaient bien l'intégralité des pièces visées ci-dessus.

V – BILAN DE LA CONCERTATION PREALABLE

Conformément aux articles L103-2 à L103-6 du Code de l'Urbanisme, le Conseil municipal, par délibération du 8 Février 2021 prescrivant l'élaboration du PLU, a défini les modalités de la concertation.

Les actions mises en œuvre à ce titre ont été les suivantes :

- Informations sur le site internet communal : L'ensemble des pièces produites dans le cadre de la révision du PLU, ainsi que des informations générales sur la procédure ont été publiées sur le site internet communal.
- Articles de la presse locale et du bulletin municipal : Au cours de la procédure d'élaboration du PLU, 18 publications presse ont été diffusées dans le journal du «Courrier de l'Ouest» et dans les bulletins communaux de «L'info» et le bulletin annuel.
- Réunions publiques : Deux réunions publiques ont été tenues au cours de l'élaboration du PLU, le 12 novembre 2024, dans le cadre de la présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU et le 25 février 2025 dans le cadre de la présentation des choix réglementaires (règlement écrit, règlement graphique, OAP) effectués.
- Les permanences publiques : Des permanences publiques avec les habitants se sont déroulées les 16, 17 et 18 Avril 2024 en mairies de Terranjou, de Notre-Dame-d'Allençon et de Martigné-Briand. En début de procédure, les 10 et le 17 novembre 2021, des rencontres ont également eu lieu avec les exploitants agricoles et viticoles de la commune. D'autres rencontres se sont également déroulées avec différents acteurs économiques du territoire.
- Le site internet : Un site internet pour suivre l'élaboration du PLU a été créé permettant aux habitants de laisser différents commentaires et de poser des questions qui étaient ensuite traitées via la réponse d'une personne en charge de l'élaboration du PLU.
- Le registre de concertation : Conformément à l'article L 103-2 du Code de l'Urbanisme, un registre de concertation a été ouvert et tenu tout au long de la procédure à la disposition du public en mairie de Terranjou et au sein des deux mairies annexes.

La commune est allée au-delà de ce qui avait initialement été prévu dans le cadre de la concertation, en organisant des rencontres individuelles avec les habitants, les acteurs économiques et les exploitants agricoles et viticoles.

La participation du public a été importante tout au long de la phase de concertation. Les deux réunions publiques tenues ont donné lieu à de nombreuses questions des habitants, tout comme les permanences publiques qui ont réuni lors de chacune d'elle plus d'une centaine de personnes.

Une trentaine de requêtes ont été déposées sur le registre de concertation et ont été traitées par la Commune. Les courriers reçus des habitants ont été intégrés au fur et à mesure au registre de concertation. Au total, 55 requêtes ont été formulées au cours de la concertation, soit par courrier, soit par dépôt sur le registre.

La Commune a répondu aux questions posées par le public lors des réunions ou des permanences, ainsi qu'aux requêtes formulées au cours de la période de concertation. Elle a consigné les questions et les requête formulées par le public, ainsi que ses propres réponses dans le bilan qu'elle a dressé de la concertation.

Par délibération du 7 Juillet 2025, le Conseil municipal a arrêté le projet d'élaboration du PLU et a approuvé le bilan de la concertation, mettant ainsi fin à celle-ci.

VI – ORGANISATION PREALABLE DE L'ENQUETE

VI-1 Réunions et visites

Réunion initiale du 27 Août 2025

Une réunion initiale s'est tenue le mercredi 27 Août 2025 de 10h à 12h dans les locaux de la Mairie de Terranjou, à laquelle participaient :

Élus de TERRANJOU : M. Jean-Pierre COCHARD, Mme Odile CORBIN, Mme Maryvonne MARTIN, M. Jean-Joël THOMAS et M. Jean-Louis ROULET ;
Agent en charge de l'urbanisme : Mme Séverine DAVID ;
Bureau d'étude AUDDICE VAL DE LOIRE : M. Sébastien AGATOR et Mme Gabrielle MOUCELIN ;
CC Loire Layon Aubance : M. Jérôme ACHER DUBOIS, responsable du service assainissement ;
M. Antoine BIDEET, commissaire enquêteur.

M. Jean-Pierre COCHARD et les représentants du Bureau d'étude AUDDICE VAL DE LOIRE ont en premier lieu fait une présentation du projet d'élaboration du PLU, rappelant son historique, la conception du document projet et ses objectifs généraux.

M. Jérôme ACHER DUBOIS a ensuite fait une présentation du projet de révision du zonage d'assainissement.

L'arrêté initial du Tribunal Administratif ayant désigné le commissaire enquêteur ne mentionnant que le projet d'élaboration du PLU, la commune a indiqué qu'elle avait sollicité de celui-ci un arrêté modificatif faisant mention également du projet de révision du zonage d'assainissement.

Un calendrier a ensuite été établi, fixant la durée et les dates de l'enquête, le nombre et les dates des permanences. Prenant en compte la difficulté pour le public de participer à l'enquête pendant la seconde quinzaine du mois de Décembre, période des fêtes de fin d'année, il a été décidé d'étendre la période d'enquête sur une durée de 48 jours consécutifs.

Les modalités d'affichage et de publicité de l'enquête, ainsi que celles relatives à la consultation du dossier et au dépôt des observations du public ont été arrêtées.

Il a été décidé d'ouvrir des registres d'enquête distincts pour les projets d'élaboration du PLU et de révision du zonage d'assainissement.

La mise en place d'un registre dématérialisé en parallèle de l'adresse électronique mise à disposition du public a été étudiée et la commune a décidé de prendre contact avec un prestataire à cet effet.

Rendez-vous du 23 Octobre 2025

A cette date, le dossier de l'enquête publique dans sa version « papier » a été remis au commissaire enquêteur lors d'un rendez-vous en mairie de Terranjou. A l'occasion de celui-ci, le commissaire enquêteur a pu s'entretenir avec Mme Séverine DAVID, Agent en charge de l'urbanisme et Mme Catherine DANIEL, Directrice Générale des Services et s'assurer du bon déroulement des différentes étapes de la préparation de l'enquête.

Signature des dossiers et ouverture des registres

Les registres d'enquête ont été ouverts et les dossiers ont été signés par le commissaire enquêteur le 17 Novembre 2025 en mairie de Terranjou, en présence de Mme Séverine DAVID du service de l'urbanisme de la commune.

Lors de ce rendez-vous, la commune de Terranjou a remis au commissaire enquêteur un document de 104 pages, venant s'ajouter aux pièces du dossier d'enquête et qui a été intégré à celui-ci, constituant sa réponse aux avis reçus de la MRAe, de la CDPENAF et des PPA.

Visite des lieux

Le 18 Novembre 2025, le commissaire enquêteur, accompagné de M. Jean-Louis ROULET, 2^{ème} adjoint et maire délégué de Chavagnes les Eaux, a effectué une visite des différents lieux de la commune concernés par des projets de densification ou d'extension urbaine. Lors de cette visite, une attention particulière a été apportée aux projets d'OAP sectorielles à vocation de logements (notamment, rue Rabelais à Martigné Briand, les Vigneaux et rue Saint Eloi à Notre Dame d'Allençon, les Petites Cartes et rue de la Bate à Chavagnes les Eaux) ou à vocation économique (ZA des Acacias à Martigné Briand).

Cette visite a également permis au commissaire enquêteur d'échanger sur le projet avec Madame Maryvonne Martin, 1^{er} adjoint et maire délégué de Martigné Briand et M. Jean-Joël THOMAS, conseiller municipal.

Remise du procès-verbal de synthèse

Le 12 Janvier 2026, le commissaire enquêteur a remis son procès-verbal de synthèse, lors d'un rendez-vous tenu en mairie de Terranjou.

Remise du rapport d'enquête

Le 4 Février 2026, le commissaire enquêteur a remis son rapport d'enquête accompagné des ses conclusions et avis, lors d'un rendez-vous tenu en mairie de Terranjou.

VI-2 Registre dématérialisé

La mise à disposition du public pendant la durée de l'enquête, d'un registre dématérialisé permettant la consultation électronique des pièces du dossier et le dépôt des observations et contributions de celui-ci, a été confiée par la commune à la société Préambules.

VII – PUBLICITE DE L'ENQUETE

La publicité de l'enquête a été effectuée par les moyens suivants :

- par la publication dans la rubrique des annonces légales des journaux locaux « Ouest - France » et « Le Courrier de l'Ouest » parus les 31 Octobre 2025 et 21 Novembre 2025 ;
- par la mise en ligne de l'avis d'enquête sur le site internet de la commune de Terranjou : mairie-terranjou.fr ;
- par affichage de l'avis d'enquête à l'Hôtel de ville de Terranjou et aux Mairies annexes de Notre Dame d'Allençon et de Martigné Briand ;
- par affichage de l'avis d'enquête en différents lieux de la commune selon un plan d'affichage communiqué au commissaire enquêteur.

Une vérification régulière de l'affichage a été effectuée par le Commissaire enquêteur à l'occasion, notamment, de la tenue des permanences.

A l'issue de l'enquête, Monsieur le Maire de la Commune de Terranjou a remis au Commissaire enquêteur un certificat attestant de l'affichage de l'avis d'enquête.

Annexe 1 : Certificat d'affichage

VIII – DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Le siège de l'enquête a été fixé à la Mairie de Terranjou, 1, Place de la Mairie, Chavagnes-les-Eaux, 49380 TERRANJOU.

L'enquête publique s'est déroulée du mercredi 19 novembre 2025 à 14h00 au lundi 5 janvier 2026 à 17h00, soit sur une période de 48 jours consécutifs.

VIII-1 Consultation du dossier

Au cours de la période d'enquête, le public pouvait consulter le dossier dans les conditions suivantes :

- sur support « papier », à la Mairie de Terranjou et aux mairies annexes de Notre Dame d'Allençon et de Martigné Briand, aux jours, horaires et modalités d'ouverture de ces lieux, hors fermetures exceptionnelles ;
- 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.

VIII-2 Dépôt des observations

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

- en les consignant directement sur les registres d'enquête publique à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le Commissaire enquêteur et tenus à sa disposition à la Mairie de Terranjou et aux mairies annexes de Notre Dame d'Allençon et de Martigné Briand, aux jours, horaires et modalités d'ouverture de ces lieux ;
- en les adressant par voie postale au siège de l'enquête, par courrier à l'attention du Commissaire enquêteur ;
- 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.

VIII-3 Permanences

VIII-3-a Organisation et calendrier des permanences

Pour recevoir les observations et propositions du public et en application des dispositions de l'arrêté municipal n° AG-2025-07 du 25 Septembre 2025, une salle a été mise à la disposition du Commissaire enquêteur au siège de l'enquête et aux mairies annexes de Notre Dame d'Allençon et de Martigné Briand.

Le Commissaire enquêteur a tenu quatre permanences à la Mairie de Terranjou et aux mairies annexes de Notre Dame d'Allençon et de Martigné Briand, aux dates et heures suivantes :

Lieux des permanences	Dates	Horaires
Mairie de Terranjou	Mercredi 19 Novembre 2025	14 h – 17 h
Mairie annexe de Notre Dame d'Allençon	Vendredi 28 Novembre 2025	14 h – 17 h
Mairie annexe de Martigné Briand	Vendredi 5 Décembre 2025	9 h – 12 h
Mairie de Terranjou	Lundi 5 Janvier 2026	14 h – 17 h

VIII-3-b Déroulement des permanences

Les quatre permanences tenues se sont déroulées comme suit :

1. Mercredi 19 Novembre 2025 de 14h00 à 17h00 à Chavagnes les Eaux

Dossier complet en place

Affichage effectué

Registres « PLU » et « Assainissement » vierges,

- Quatorze visites :

M. Thibaud CHAUDET et Mme Annie CHAUDET, sa mère, demeurant à Chavagnes les Eaux, membres de la SCI Le Vau. Ne comprennent pas que les terrains situés dans l'OAP des Petites Cartes à Chavagnes les Eaux (2500 m² sur les Petites Cartes et 1500 m² sur le Vau), puissent faire l'objet d'un projet de construction, alors qu'en 2021 la commune leur avait refusé de pouvoir les vendre pour construire. Déposent une observation en ce sens sur le registre d'enquête

M. Alexandre ROULET demeurant à Bellevigne en Layon : Se renseigne après avoir demandé l'autorisation d'un changement de destination de deux bâtiments agricoles situés au lieu-dit Le Ruau. Il apparaît que ces bâtiments sont aujourd'hui identifiés au projet comme pouvant changer de destination.

M. Philippe GUEURIOT demeurant à Chavagnes les Eaux. Se renseigne sur le zonage de la parcelle 1525 sur laquelle il lui avait été refusé en 2024 de réaliser un préau. A pu constater que la parcelle est classée en zone U au projet. Présentera en conséquence une nouvelle demande d'autorisation.

M. Frédéric PIERROIS accompagné de Mme Marie-Claude AUGEREAU. Locataire d'une parcelle appartenant à Mme AUGEREAU, plantée en vignes depuis arrachées, située au Cornu à Martigné Briand en zone A et entourée de parcelles construites situées en zone Uh, s'étonne du maintien de ce zonage alors que la proximité des habitations et les difficultés d'accès aux parcelles agricoles ne permettent plus l'exploitation agricole de celles-ci dans des conditions satisfaisantes. Vont déposer une observation en ce sens.

M. Michel ANDRAULT et M. Roger POITOU son beau-frère. Membres du GFA Les Jonchères, possédant une parcelle située en zone A au Cornu à Martigné Briand, s'étonnent pour les mêmes raisons que M. Frédéric PIERROIS du maintien de ce zonage. Vont déposer une observation en ce sens.

M. Cédric PERDRIAU demeurant à Chavagnes les Eaux. se renseigne sur la possibilité de réaliser une extension sur les parcelles 1771 et 1774, passées au projet d'un classement en zone A à un classement en zone Ub. Présentera une nouvelle demande d'autorisation d'extension après approbation du PLU.

M. Bernard EMERIAU et M. Jacques EMERIAU son frère. Se renseignent sur le zonage au projet de parcelles leur appartenant sur le territoire de la commune de Martigné Briand.

M. et Mme Serge et Christine AOUADJ demeurant à Martigné Briand. Se renseignent sur le projet de zonage de la commune de Martigné Briand.

M. Dorian LATOUCHE demeurant à Soussigné sur la commune de Martigné Briand. Propriétaire de la parcelle n°1474 - Section 191 D classée en zone Ah sur l'ancien PLU. Souhaiterait réaliser une extension sur celle-ci. Précisera sa demande dans une observation qu'il déposera sur le registre dématérialisé.

Mme Sophie BENABDALLAH demeurant à Chavagnes les Eaux. Se renseigne sur le zonage des parcelles ZH76 et ZH77 situées au lieu-dit Les Oisonnières, dont elle considère qu'elles constituent une « dent creuse » au milieu d'habitations et dont il apparaît qu'elles sont maintenues en zone A au projet.

M. et Mme TRILLOT demeurant au Perray à Chavagnes les Eaux. Se renseignent sur le projet de PLU.

M. PEHU propriétaire d'un terrain à Chavagnes les Eaux. Se renseigne sur le projet de PLU.

Mme RACINEUX demeurant à Chavagnes les Eaux. Se renseigne sur le projet de PLU.

M. David FOURRIER demeurant à Martigné Briand. Se renseigne sur le projet d'OAP de la ZA des ACACIAS. Entend déposer ultérieurement une observation sur la délimitation de cette OAP, ainsi que sur les possibilités d'aménagement (piscine ?) de sa résidence principale.

- Une contribution :

M. Thibaud CHAUDET et Mme Annie CHAUDET (observation sur registre d'enquête « PLU »).

17h30 fin de la permanence.

2. Vendredi 28 Novembre 2025 de 14h00 à 17h00 à Notre Dame d'Allençon

Dossier complet en place

Affichage effectué

Registres « PLU » et « Assainissement » vierges,

Visite d'élus: Mme Ginette ROCHER, maire déléguée de Notre Dame d'Allençon

- Douze visites :

M. Guillaume HERSAN, demeurant à Notre Dame d'Allençon. Exploite une entreprise de paysagiste sur un terrain situé en zone N (route de Thouarcé), se renseigne sur les possibilités d'extension de ses bâtiments professionnels.

M. Jacky ROCHER et son épouse Mme Ginette ROCHER, à titre privé. S'étonnent que soit envisagé par la commune dans sa réponse aux avis des PPA, de déclasser de zone Ub en zone A la parcelle 110 leur appartenant, située à la Tonelle en sortie sud de Notre Dame d'Allençon, alors que celle-ci était constructible depuis 2004, viabilisée depuis, et fait l'objet dans le projet de PLU arrêté, d'une OAP (rue Saint Eloi), en vue de la construction d'habitations. Se réservent de déposer une observation en ce sens.

M. et Mme CHARASSIER demeurant à Chavagnes les Eaux, Château du Vau. S'interrogent sur le retrait envisagé, dans la réponse de la commune aux avis des PPA, d'une partie de l'OAP des Petites Cartes Sud figurant dans le projet de PLU arrêté. S'agissant de l'assainissement, souhaiteraient pouvoir être autorisés à se raccorder à leurs frais au réseau d'assainissement collectif.

Mme Hélène CADOT demeurant à Martigné Briand, lieu-dit Les Loges. Se renseigne sur la possibilité de construire à usage d'habitation sur un terrain qu'elle a acheté et qui apparaît situé en zone A sur le projet.

M. DERFEUIL demeurant rue du Cotillon Blanc à Chavagnes les Eaux. Se renseigne sur le projet de zonage de la commune et sur les emplacements réservés inscrits au projet.

Mme Adeline RIVET demeurant à Maligné sur la commune de Martigné Briand. Se renseigne sur les droits d'usage d'un terrain sur lequel elle a son habitation principale, situé en zone Uh, en bordure d'une zone Av ; souhaite un changement de zonage de la partie non constructible. Va déposer une observation.

Mme Christyle SEGUIN demeurant à Notre Dame d'Allençon, Château de l'Orchère. Souhaite que les parcelles lui appartenant, classée en zone Ub au projet et par ailleurs protégées au titre des parcs et jardins (art. L151-23 CU), soient sorties de la zone Ub et classées en zone N, conformément à l'avis émis par la DDT. Va faire une observation en ce sens.

M. et Mme OUSACI demeurant à Notre Dame d'Allençon, Chemin des Randonneurs. Se renseignent sur le projet de zonage de la commune.

M. André LEGER demeurant à Notre Dame d'Allençon. A présenté oralement une demande de changement de destination d'un bâtiment situé à la Landrière en Octobre 2025. Ne figure pas sur la liste des changements de destination prévus par le projet. Va prendre contact avec le service d'urbanisme de la commune.

M. Tristan ROCHER, viticulteur à Notre Dame d'Allençon, domaine de la Mare. Se renseigne sur le zonage et la constructibilité des parcelles limitrophes de son exploitation. Va faire une observation à ce sujet.

M. GRANGER demeurant à Notre Dame d'Allençon. Se renseigne sur les droits d'usage d'un terrain situé au lieu-dit les Sablons, classé en zone Av et d'une cave située en zone N, apparaissant dans la liste des éléments de patrimoine bâti à protéger.

M. Thibaud CHAUDET, demeurant à Chavagnes les Eaux. Fais suite à sa précédente visite en permanence du 19 Novembre 2025 à Chavagnes les Eaux et à l'observation qu'il a déposé lors de celle-ci ; souhaite des renseignements complémentaires.

- 0 contribution

17h30 fin de la permanence.

3. Vendredi 5 Décembre 2025 de 9h00 à 12h00 à Martigné Briand

Dossier complet en place,
Registres « PLU » et « Assainissement » vierges,
Affichage effectué,
Visite d'élu : Mme Maryvonne MARTIN, maire déléguée de Martigné Briand

- Quatorze visites :

M. Samuel TOUCHAIS, responsable d'exploitation du domaine viticole du Château de la Calonnière, accompagné de M. Simon GUINEBERTEAU, architecte. Dans le cadre d'un projet œnotouristique, se renseignent sur les conditions s'appliquant aux hébergements touristiques et aux changements de destination. Ont l'intention de déposer une contribution.

M. Nicolas LATOUCHE, demeurant au lieu-dit Les Loges à Martigné Briand. Se renseigne sur la possibilité d'affecter à un usage d'atelier un bâtiment agricole situé en zone Uh à Millé.

Mme Jwona BOUVET, demeurant Chemin des Barangères. Se renseigne suite à l'observation qu'elle a déposé sur le registre « PLU » de Chavagnes les Eaux le 3 Décembre 2025.

M. Julien ROUSSEAU, demeurant à Martigné Briand. Membre de la SCI Les Amoureux, titulaire des parcelles 749, 748, 458, 456 et 455 situées à l'Etang en zone A, souhaiterait recouvrir un terrain de tennis et y installer des panneaux solaires. Va déposer une observation à ce sujet.

M. et Mme DELHUMEAU demeurant à Cornu. Se renseignent sur les conditions posées pour pouvoir construire un garage.

M. Quentin MATHEY, Mme Clémence COISCAULT, M. Willy MATHEY. Se renseignent sur la constructibilité des parcelles 380 et 381 situées au lieu-dit Les Loges à Martigné Briand. Vont déposer une observation.

Mme Martine CARRE-FORCIN et M. Jean-François FORCIN demeurant au lieu-dit Les Pellouailles à Martigné Briand. S'informent des suites données dans le projet de PLU à une demande orale de changement de destination d'un bâtiment.

M. Jérôme SECHET, exploitant agricole à Maligné, Martigné Briand. S'informe des conditions autorisant la construction d'un bâtiment agricole en zone A.

MM. Claude et Olivier COUSIN, viticulteurs à Martigné Briand. Se renseignent sur le zonage et la constructibilité dans le projet de PLU.

M. José BIDE demeurant à Doué la Fontaine. Dispose de terrains situés à Maligné dont la commune s'est opposée à la vente en raison de la présence d'emplacements réservés. S'informe de la situation de ces terrains dans le projet de PLU.

Mme Cindy DAGANA demeurant à Chavagnes les Eaux. Se renseigne sur les possibilités d'extension d'une habitation située en zone A.

M. et Mme PIVERT, viticulteurs au Perray à Chavagnes les Eaux. Propriétaires d'une maison construite en 1870, s'étonnent que ce bâtiment ne bénéficie plus dans le projet de PLU, de la protection des éléments de patrimoine bâti à protéger. Vont déposer une observation à ce sujet.

M. Philippe CARRET et Mme Françoise CARRET, demeurant à Martigné Briand. Se renseignent sur le zonage de la commune.

Mme Sylvie POISSONNEAU, demeurant à Martigné Briand. A pu constater que la demande d'autorisation de changement de destination d'un bâtiment qu'elle avait présentée, a fait l'objet d'une inscription dans le projet de PLU au titre des changements de destination autorisés (n° 31).

- 0 contribution

12h30 fin de la permanence.

4. Lundi 5 Janvier 2026 de 14h00 à 17h00 à Chavagnes les Eaux

Dossier complet en place,

Registres :

- PLU : 2 observations
- Assainissement : 0 observations

Affichage effectué,

Visite d'élus : M. Jean-Pierre COCHARD, maire de Terranjou.

- 12 visites

Mme Eloïse VOCELLE et M. Thomas QUELEN demeurant à Coutures. Se renseignent par rapport à un projet d'achat d'une maison et d'un terrain situé à Cornu (parcelle H 1253). Ont déposé une observation sur le registre dématérialisé.

M. et Mme Jean-Luc et Dominique BODINOT. Se renseignent sur le zonage de terrains appartenant à l'indivision BODINOT situés à Chavagnes les Eaux.

M. Michel ANDRAULT et M. Roger POITOU son beau-frère. Membres du GFA Les Jonchères, possédant une parcelle située en zone A au Cornu à Martigné Briand, s'étant déjà présentés pour la même question à la permanence du 19 Novembre 2025 à Chavagnes les Eaux (voir supra). Déposent une observation sur le registre d'enquête.

M. Christophe ROSA. Propriétaire d'une parcelle à Cornu (H 1253) dont il souhaite qu'elle devienne constructible. Dépose une observation par courrier.

M. Matthias ROHAUT, manager foncier-environnement de la société Heidelberg Materials. Dépose une contribution par courrier relative au projet d'extension de la carrière des Sablons à Chavagnes les Eaux.

M. Jean-Pierre GOUBEAULT, demeurant 20 rue d'Anjou à Martigné Briand, se renseigne sur la constructibilité de la parcelle 418 lui appartenant.

MM. Patrice, Gilles et Bruno LAURENDEAU, propriétaires des parcelles 86 ZB 19, 20, 21 et 22 à Chavagnes les Eaux. Souhaitent préciser certains points de l'observation qu'ils ont déposée sur le registre dématérialisé (Cf. observation n° 19).

M. Anthony LARCHEVEQUE demeurant à Martigné Briand. Apporte des précisions sur l'observation qu'il a déposée sur le registre dématérialisé (Cf. observation n° 17).

M. Jacques MAZANTAY demeurant à Millé. Se renseigne sur la constructibilité des parcelles lui appartenant.

M. Didier VAZEL exploitant « Le Jardin de Brizé » à Cornu. Conteste le nouveau zonage des parcelles ZR 67 et Z R65 ; demande des précisions sur la zone humide figurant sur la parcelle ZR 67. Dépose une observation en ce sens sur le registre d'enquête.

M. et Mme TRILLOT demeurant au Perray à Chavagnes les Eaux. S'étant déjà présentés à la permanence du 19 Novembre 2025 à Chavagnes les Eaux (voir supra), demandent des renseignements complémentaires sur le projet de PLU.

M. DELAUNAY. Se renseigne sur le projet du PLU et plus particulièrement, sur les projets d'urbanisation (OAP de Martigné Briand).

- 2 contributions

M. Michel ANDRAULT et M. Roger POITOU (observation sur registre d'enquête « PLU »).

M. Didier VAZEL (observation sur registre d'enquête « PLU »).

17h00 fin de la permanence et fin de la partie publique de l'enquête.

La société « Préambules » envoie un courriel à 17h00 pour annoncer la fermeture des fonctions du registre dématérialisé permettant le dépôt des contributions.

A l'issue de cette dernière permanence, le commissaire enquêteur a reçu la visite de M. Jean-Pierre COCHARD, maire de Terranjou, avec lequel il s'est entretenu du déroulement de l'enquête.

Aucun incident n'est à signaler au cours des quatre permanences tenues qui se sont déroulées dans de bonnes conditions d'organisation.

VIII-4 Clôture de l'enquête

L'enquête s'est terminée dans les délais prévus. Les six registres d'enquête (un registre « PLU » et un registre « Assainissement » par lieu de permanence) ont été clos par le Commissaire enquêteur le Lundi 5 Janvier 2026, à l'issue de la dernière permanence.

Un certificat signé par le maire de Terranjou, attestant de l'affichage de l'arrêté et de l'avis d'enquête a été remis au Commissaire enquêteur à la même date.

Annexe 2 : Certificat d'affichage

IX – CONTRIBUTION DU PUBLIC

IX-1 Participation du public

Il est rappelé que des registres d'enquête distincts pour les projets d'élaboration du PLU et de révision du zonage d'assainissement ont été tenus à la disposition du public dans chacun des trois lieux d'enquête (mairie de Terranjou et mairies annexes de Notre Dame d'Allençon et de Martigné Briand) et qu'un registre dématérialisé a été mis à la disposition du public au cours de la période d'enquête.

Ont été enregistrés sur le registre dématérialisé :

- 5608 visites,
- 6413 téléchargements.

Les quatre permanences tenues ont donné lieu à :

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

L'ensemble des contributions reçues, y compris celles déposées sur les registres ou reçues par courrier ou mail, ont été reportées sur le registre dématérialisé dès leur réception, afin d'en permettre la consultation par le public au cours de la période d'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).

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.

IX-2 Analyse des observations

Etant rappelé qu'une contribution désigne un message, un courrier ou un document reçu pouvant faire état d'une ou de plusieurs observations sur des sujets parfois différents, il apparaît que 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 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.

Il convient de noter que le projet de révision du zonage d'assainissement n'a fait l'objet de deux observations.

Enfin, trois observations ont été considérées comme formant entre elles des doublons.

X – AVIS FORMULES SUR LE PROJET

X-1 Avis de la MRAe

X-1-a Avis de la MRAe sur le projet de PLU (résumé)

Avis demandé le 24 Juillet 2025 et rendu dans les délais le 22 Octobre 2025.

1. Appréciation générale

La MRAe souligne un travail complet et cohérent, mais avec plusieurs erreurs et lacunes (données, inventaires, compatibilité réglementaire). Le scénario de croissance est jugé trop ambitieux, entraînant une consommation d'espaces excessive. L'évaluation environnementale reste insuffisante sur les milieux naturels et zones humides.

2. Recommandations majeures

Planification et compatibilité :

- Revoir la croissance démographique et le besoin foncier à la baisse.
- S'assurer de la compatibilité avec le SCoT Pôle Métropolitain Loire-Angers, le Sage Layon Aubance Louet, le PLH et le PCAET.

Environnement et biodiversité :

- Compléter les inventaires écologiques (faune, flore, zones humides, haies).
- Intégrer toutes les zones humides identifiées dans les documents réglementaires.
- Appliquer une démarche « éviter-réduire-compenser (ERC) » sur les secteurs d'urbanisation.
- Renforcer la protection des cours d'eau et des terres viticoles AOC.

Consommation d'espace :

- Limiter la consommation foncière à $\leq 7,4$ ha entre 2021 et 2030 (contre plus de 10 ha prévus).
- Justifier les extensions (notamment la ZA des Acacias) et resserrer les enveloppes urbaines.

Suivi et mise en œuvre :

- Définir pour chaque indicateur de suivi une valeur initiale et une cible.
- Rendre opposables les mesures environnementales (notamment sur l'éclairage public, la biodiversité).
- Prévoir des mesures compensatoires lorsque des impacts résiduels subsistent.

3. Conclusion :

La MRAe reconnaît les efforts de la commune pour intégrer les enjeux environnementaux, mais **estime nécessaire de réviser les objectifs démographiques et fonciers, et de renforcer la connaissance et la protection des milieux naturels**. L'avis n'est ni favorable ni défavorable, mais conditionne la qualité environnementale du PLU à la mise en œuvre effective des ajustements et compléments recommandés.

Avis demandé le 10 Septembre 2025 et rendu dans les délais le 4 Novembre 2025.

1. Objet du projet

La commune de Terranjou révisé son zonage d'assainissement des eaux usées afin de :

- l'adapter au futur PLU en révision générale,
- et notamment, réduire la surface en assainissement collectif.

Le dossier s'appuie principalement sur :

- les schémas directeurs d'assainissement de 2019,
- les données du PLU en cours de révision,
- le suivi des stations d'épuration.

2. Contexte territorial et enjeux environnementaux

- Commune de 3 885 habitants, sans périmètre de protection de captages d'eau potable.
- Présence d'éléments sensibles : zone de baignade, nombreuses zones humides, zones inondables.
- Réseau d'assainissement :
 - 3 bourgs + 7 hameaux raccordés,
 - 6 postes de refoulement,
 - 8 stations d'épuration (STEP), dont plusieurs en dépassement de capacité ou non conformes.
- Assainissement non collectif (ANC) : 412 installations, dont 23,5 % non conformes et 23 % présentant un risque sanitaire.

3. Points de vigilance relevés par la MRAe

- Sous-estimation du nombre de futurs équivalents-habitants : le dossier ZAEU intègre seulement 98 nouveaux logements, alors que le dossier PLU en prévoit 280.
- Capacités insuffisantes des STEP : seules des valeurs moyennes sont présentées, sous-estimant les dépassements réels.
- Nécessité de conditionner les nouveaux raccordements aux capacités réelles des STEP et au calendrier des travaux (réhabilitation, mises en séparatif, lagunage...).
- Importance de suivre la mise en conformité des ANC, notamment dans les secteurs sensibles.

4. Conclusion de la MRAe

Le projet est dispensé d'évaluation environnementale, car non susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine.

5. Recommandations de la MRAe

Cohérence avec le PLU

- Harmoniser le nombre de futurs équivalents-habitants du ZAEU avec celui du PLU (280 logements et non 98).

Capacités des stations d'épuration

- Conditionner clairement dans le PLU tout nouveau raccordement :
 - à la capacité réelle des STEP,
 - au calendrier des travaux prévus (réhabilitation, mise en séparatif, lagunage...).

Assainissement non collectif

- Présenter un calendrier de mise en conformité des ANC non conformes.
- Contrôler la réalisation des travaux, en priorité dans les secteurs à enjeux :
 - zones humides,
 - proximité de cours d'eau,
 - zones sensibles (ex : ZNIEFF).

X-2 Avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et Consultées (PPC)

X-2-a Avis du Préfet de Maine et Loire (résumé)

Avis demandé le 29 Juillet 2025 et arrivé le 27 Octobre 2025.

Après avoir invité la commune à s'assurer de la compatibilité du projet lors de son approbation avec le document final du SCoT du Pôle Métropolitain Loire Angers (PMLA) en cours de révision et relevé que le projet respectait les objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH), le Préfet souligne liminairement que ce projet **« comporte plusieurs faiblesses dont certaines sont majeures et ne permettent pas d'assurer un développement durable du territoire »**.

1. Principales observations

a) Offre de logements :

- Taux de croissance démographique retenu de + 0,99%/an jugé très ambitieux, correspondant cependant aux projections du PLH approuvé.
- Incohérence entre le nombre de logements indiqués en changement de destination (7) et le nombre de bâtiments identifiés pour du changement de destination vers du logement (30) ; nécessaire d'apporter des justifications concernant la définition des besoins en logements.
- Sur le nombre de logements potentiels dans la partie urbanisée (185 logements, soit 66 % de la production de logements), il est nécessaire de clarifier ces chiffres en tenant compte de certaines OAP comptabilisées dans la partie urbanisée et qui sont en extension de l'enveloppe.
- Regrettable que le projet n'aille pas plus loin dans l'encouragement de formes résidentielles plus diversifiées.

b) Consommation d'espace :

- Une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur les 10 dernières années avant l'arrêt du projet doit être effectuée en application de l'article L 151-4 du Code de l'urbanisme.
- Les objectifs fixés par le PADD ne permettent pas d'atteindre la réduction de moitié du rythme de la consommation d'espace sur la décennie 2021-2031 et ne tiennent pas compte de l'inflexion prévue par la loi Climat et Résilience.
- Les projets d'urbanisation urbaine situés à l'intérieur des enveloppes urbaines qui ne sont pas pris en compte dans le calcul de la consommation foncière devront l'être à partir de 2031, en application de la loi Climat et Résilience prévoyant un suivi de l'artificialisation des sols à compter de cette date.

c) Préservation des enjeux environnementaux :

- Au niveau des eaux usées : L'ensemble des stations de traitement des eaux usées de Terranjou ne sont pas conformes. En l'absence d'amélioration, l'OAP en zone 1AU « Rue de Rabelais » qui se raccordera sur la station de Martigné Briand devra être classée en zone 2AU.
- Patrimoine naturel et rame verte et bleue (TVB) : L'impact des choix opérés sur l'environnement doit être justifié, a minima via des prospections écologiques et zones humides sur les secteurs ouverts à l'urbanisation.

d) Préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers :

- STECAL : La justification de la délimitation des secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL) devra être complétée afin de qualifier leur caractère exceptionnel et limité ou à défaut, ces secteurs devront faire l'objet d'un sous-zonage plutôt que d'un STECAL.
- Changements de destination (33 bâtiments) : Il convient de revoir les destinations/sous-destinations retenues sur les fiches d'identification des bâtiments afin que les changements de destination permis soient clairement envisagés pour du « logement » ou liés à de la « diversification agricole ». Des justifications sont attendues concernant le logement des saisonniers agricoles de manière à préciser les exploitations identifiées et leurs besoins, ainsi que concernant le critère d'éloignement avec l'exploitation agricole non rempli pour 8 bâtiments identifiés.

e) Prise en compte des risques naturels :

- Il convient de compléter le règlement graphique sur le risque cavité, ainsi que la justification de la prise en compte du risque incendie de forêt.

2. Conclusion

Le Préfet émet un **avis défavorable** au projet de PLU et demande que soient prises en compte les réserves résultant de ses observations afin de faire évoluer le document.

Les principales observations relatives à la prise en compte des enjeux de développement durable sont également développées dans une note technique de la DDT jointe à l'avis du Préfet et présentée ci-après.

Note complémentaire à l'avis du Préfet (résumé)

1. Contexte

- La note complète l'avis du Préfet et rassemble les contributions de l'ARS, RTE, IGN et FFRandonnée.
- En l'absence d'un SCoT compatible, elle vise à garantir la compatibilité du PLU avec les documents cadres (SDAGE, SAGE, SRADDET, PGRI).

2. Principaux constats et recommandations

a) Logement et urbanisation

- Les densités de projet sont compatibles avec le PLH, mais les données du diagnostic doivent être corrigées et actualisées (PLH approuvé le 20/03/2025).
- La densification des villages (Millé, Cornu, Maligné, Villeneuve) est cohérente avec le SCoT, mais la production issue des hameaux doit rester minoritaire (27 logements prévus).

b) Maîtrise de la consommation d'espace

- Consommation prévisionnelle : 12,38 ha (2025-2035), dont 10,3 ha avant 2031.
- Corriger les incohérences entre les tableaux de consommation et les OAP (Les 3 Noyers, Rue d'Anjou, Rue Rabelais).
- Justifier l'extension de la ZAE des Acacias (5 ha) au regard de besoins économiques réels et chiffrés.
- Ajuster la définition des enveloppes urbaines : reclasser plusieurs secteurs urbanisés à tort (zones Ub ou 1AU), notamment à Notre-Dame-d'Allençon, Martigné-Briand, Villeneuve, Cornu et Chavagnes.

c) Enjeux environnementaux et paysagers

- Assainissement : plusieurs stations non conformes → reclasser certains secteurs 1AU en 2AU.
- Eaux pluviales : annexer le zonage en cours de réalisation.
- Trame verte et bleue : intégrer la cartographie du SCoT et compléter à l'échelle communale.
- Zones humides : réaliser les prospections manquantes et justifier les absences d'identification (ex. ZA des Acacias).
- Haies et arbres : compléter la méthodologie et augmenter la distance de recul à 10 m pour les alignements.
- Espèces protégées : compléter l'évaluation des incidences Natura 2000.
- Paysage : prendre en compte les cônes de vue et franges urbaines, conformément au futur SCoT PMLA.

- d) OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation)
- OAP globalement trop sommaires.
 - Compléter :
 - Rue de la Bête (haie protégée, recul de 10 m),
 - Rue d'Anjou (diagnostic faune/flore),
 - Villevert (densité à renforcer).
 - Corriger incohérences entre diagnostics écologiques, zones humides et OAP.
 - Protéger effectivement les zones humides identifiées (Rue Saint-Eloi, Rue Rabelais).
- e) Zonage
- Revoir le classement de plusieurs zones U et N (stations d'épuration, châteaux, secteurs boisés).
 - Classer les parcs de châteaux en zone N ou en "parc et jardin" (L151-19 CU).
- f) Espaces agricoles et naturels
- Compléter la cartographie des AOC/AOP, et présenter l'analyse de l'atteinte (non substantielle : <2 % communal).
 - Revoir le règlement du secteur viticole Av pour n'autoriser que les constructions liées à l'activité viticole.
 - Justifier l'extension de la carrière des Alleuds et ses impacts agricoles.
 - Encadrer les changements de destination (33 bâtiments) pour éviter le mitage et l'implantation d'activités non agricoles.
 - Supprimer le bâtiment n°28 et justifier les autres cas atypiques (bâtiments n°6, 11, 9, 16).
- g) STECAL et extensions en zones agricoles
- Justifier le STECAL Agv et préférer un sous-secteur.
 - Revoir le zonage de la base de loisirs de Notre-Dame-d'Allençon, à classer partiellement en zone naturelle avec un STECAL.
 - Réduire les surfaces autorisées pour extensions et annexes en zones A et N (max. de 60 m² à revoir).
 - Préciser que les abris pour animaux non agricoles doivent être démontables et ouverts.
- h) Risques et nuisances
- Identifier tous les risques majeurs (inondation, retrait-gonflement, feux de forêt, minier, sols pollués).
 - Créer une OAP thématique "inondation" et cartographier les zones à risque.
 - Compléter les références réglementaires sur le bruit (cartes de 4e échéance 2023).
- i) Annexes et numérisation
- Les annexes papier et numériques sont incomplètes : ajouter zonage assainissement, obligations de débroussaillage, repères géodésiques.
 - Le PLU devra être publié sur le Géoportail de l'Urbanisme (GPU) conformément aux normes CNIG pour être exécutoire.

3. Conclusion

- **Avis globalement réservé :**

Le projet de PLU devra être corrigé et complété sur plusieurs points majeurs :

- justifications de consommation d'espace,
- prise en compte des enjeux environnementaux et agricoles,
- cohérence du zonage et des OAP,

X-2-b Avis de la CDPENAF (résumé)

Avis demandé le 29 Juillet 2025 et arrivé dans les délais le 22 Octobre 2025, joint à la note complémentaire à l'avis du Préfet.

1. Avis général

- **Avis défavorable à valeur pédagogique** sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.
- L'avis vise à encourager une meilleure maîtrise de l'urbanisation et une prise en compte renforcée de la préservation des terres agricoles.

2. Recommandations principales

a) Sur la consommation d'espaces :

- Réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers pour inscrire le projet dans une logique de sobriété foncière.
- Ajouter l'analyse de la consommation passée (sur 10 ans), obligatoire selon l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme.

b) Sur les bâtiments agricoles et annexes :

- Préciser la localisation des bâtiments identifiés dans les fiches annexées au rapport de présentation.
- Clarifier les destinations/sous-destinations autorisées :
 - Les changements de destination doivent être clairement limités à du logement ou à de la diversification agricole.
- Justifier les besoins en logement des saisonniers agricoles, en précisant les exploitations concernées.

3. Extensions et annexes en zones A et N (article L.151-12 du Code de l'urbanisme)

- **Avis favorable sous les réserves suivantes :**

- Limiter la distance des piscines à 20 m maximum des habitations principales.
- Réduire la surface maximale autorisée pour les extensions.
- Pour les abris d'animaux à usage non agricole :
 - Ils doivent être démontables et ouverts sur un côté ;
 - Supprimer la condition liée à la superficie du terrain ;
 - Limiter à deux abris maximum par unité foncière.

4. Délimitation des STECAL (article L.151-13 du Code de l'urbanisme)

- **Avis défavorable, car :**

- Les justifications des STECAL sont jugées insuffisantes ;

- Leur caractère exceptionnel et limité n'est pas démontré.

X-2-c Avis de l'ARS (résumé)

Avis demandé le 15 Juillet 2025 et arrivé dans les délais le 29 Juillet 2025, joint à la note complémentaire à l'avis du Préfet.

1. Principales observations

L'ARS constate que le dossier aborde globalement de manière satisfaisante les thématiques liées à la santé, à la qualité de vie et à l'environnement, tout en identifiant plusieurs points nécessitant des précisions ou des compléments.

a) Protection des ressources en eau et assainissement

- La commune se situe hors de tout périmètre de protection de captage.
- L'ARS recommande d'intégrer une référence explicite à l'arrêté ministériel du 12 juillet 2024 relatif à l'utilisation des eaux pluviales, de préciser les usages autorisés et de garantir la séparation stricte des réseaux d'eau potable et d'eau de pluie.
- Le phasage des projets d'urbanisation devra être cohérent avec les capacités d'assainissement existantes.
- La lutte contre les îlots de chaleur urbains doit être davantage intégrée au PLU.

b) Mobilités et infrastructures

- L'ARS salue les orientations favorisant les modes de déplacement actifs (marche, vélo) et le développement du covoiturage et des transports collectifs, qui contribuent à la qualité de l'air et à la santé publique.
- L'accessibilité des équipements et services pour tous les publics, notamment les personnes à mobilité réduite, est bien prise en compte.

c) Nuisances et bruit

- Bien que la RD 748 ne soit pas classée au titre du bruit, elle peut générer des nuisances.
- L'ARS demande que l'enjeu « bruit et santé » soit pris en compte de manière renforcée dans le PLU.

d) Qualité de l'air, habitat et cadre de vie

- Les données sur la qualité de l'air doivent être actualisées.
- Compte tenu de l'activité viticole, l'ARS recommande la mise en place de haies brise-vent pour limiter l'exposition aux **pesticides**.
- Les risques liés aux lignes à haute tension (225 et 400 kV) doivent être intégrés au PLU, conformément aux préconisations de l'ANSES (avis du 5 avril 2019), afin de limiter l'exposition des populations aux champs électromagnétiques.

e) Énergie et climat

- Le PLU encourage l'usage des énergies renouvelables **et la** sobriété énergétique.

- L'ARS invite la commune à poursuivre ses actions de sensibilisation et à renforcer la prise en compte des îlots de chaleur urbains, notamment dans les centres-bourgs.

f) Nouveaux secteurs d'urbanisation

- Les futures zones d'aménagement (Clos des Vigneaux, La Ménardière, Les Petites Cartes, etc.) doivent :
 - intégrer la continuité écologique,
 - limiter la formation des îlots de chaleur,
 - et prévoir des zones tampons entre habitat et activités.
- Les mesures d'Évitement, Réduction et Compensation (ERC) sont jugées adaptées.

g) Risque radon

- Martigné-Briand est classée en potentiel élevé (catégorie 3) et Chavagnes en potentiel modéré (catégorie 2).
- L'ARS recommande l'intégration de dispositifs techniques limitant les infiltrations (vide sanitaire, étanchéité, ventilation efficace).

h) Autres points sanitaires

- La prévention des îlots de chaleur et de la pollution lumineuse est bien intégrée.
- Concernant le moustique tigre, le PLU devrait prévoir des dispositions visant à éviter les eaux stagnantes dans les réseaux pluviaux et à faciliter leur entretien.

2. Conclusion et avis

Sous réserve de la prise en compte des recommandations formulées, l'ARS émet un **avis favorable** sur le dossier d'arrêt de projet du PLU de Terranjou. Elle encourage la commune à poursuivre une démarche intégrant les enjeux de santé environnementale dans la planification urbaine et la mise en œuvre de futurs projets d'aménagement.

X-2-d Avis de RTE (résumé)

Avis joint à la note complémentaire à l'avis du Préfet.

1. Contexte

Dans cette note, annexée à l'avis du Préfet de Maine et Loire, RTE s'est attaché à vérifier la prise en compte des ouvrages du réseau public de transport d'électricité dans le PLU.

2. Présence des ouvrages RTE sur le territoire

Trois lignes aériennes haute et très haute tension traversent la commune :

- Ligne 400 kV n°1 DISTRE – LES GALOREAUX
- Ligne 400 kV n°2 CORDEMAIS – DISTRE
- Ligne 225 kV n°2 CHOLET – DISTRE

Ces infrastructures sont considérées comme ouvrages d'intérêt général et vitaux pour la sécurité du réseau électrique national.

3. Observations principales

3.1 Report des servitudes d'utilité publique (servitudes I4)

- Les servitudes liées aux ouvrages électriques doivent être annexées au PLU, conformément aux articles L.151-43 et L.152-7 du Code de l'urbanisme.
- Ces données sont disponibles sur le Géoportail de l'urbanisme et doivent figurer sur le plan et la liste des servitudes.
- RTE constate que le plan des servitudes intègre bien les ouvrages, mais la liste détaillée n'est pas fournie dans le dossier transmis.

RTE émet en conséquence un **avis réservé** sur la conformité du PLU tant que cette liste n'est pas complétée (coordonnées du GMR Anjou à Saumur à inclure).

3.2 Règlement du PLU

- Les règles de construction du PLU ne s'appliquent pas aux ouvrages exploités par RTE.
- Les zones concernées : A, Av et N.

a) Dispositions générales

- Les ouvrages RTE doivent être identifiés comme des « équipements d'intérêt collectif et services publics », relevant de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques » (articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'urbanisme).

b) Dispositions particulières

- Occupations et utilisations du sol : les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être autorisées dans toutes les zones traversées.
- Hauteur des constructions : la hauteur n'est pas réglementée pour les ouvrages RTE.
- Implantation et prospect : les règles de distance ne s'appliquent pas aux lignes HTB figurant au plan de servitudes.

4. Conclusion

- RTE émet un **avis favorable sous réserve** :
 - d'intégrer la liste complète des servitudes I4 dans le PLU,
 - et de préciser les mentions réglementaires relatives aux ouvrages de transport d'électricité dans le règlement de chaque zone concernée.

X-2-e Avis du Département de Maine et Loire (résumé)
--

Avis demandé le 15 Juillet 2025 et rendu dans les délais le 2 Octobre 2025.

Le Département de Maine et Loire émet un **avis favorable** au projet de PLU sous réserve de la prise en compte des remarques suivantes :

- Gestion des eaux pluviales : l'eau de pluie pourrait être orientée vers les haies champêtres, mares ou tout autre endroit végétalisé.

- Patrimoine et archéologie : éclaircir le point de la prise en compte de la zone de présomption de prescriptions archéologiques sur la commune déléguée de Chavagnes les Eaux.
- Patrimoine bâti : pointage du patrimoine bâti à compléter par la prise en compte du bâti ancien des bourgs et des écarts. Pour Martigné Briand, s'appuyer sur les données de l'Inventaire du patrimoine transmis en 2021.
- Espaces naturels sensibles (ENS) : regrette que trois ENS présents sur la commune (Forêt de Brissac, Coteaux de Martigné Briand, prairie humide de Notre Dame d'Allençon) ne soient pas cités dans le dossier.
- Projet de déviation routière : constate que les emplacements réservés ont bien été identifiés au bénéfice du Département.

X-2-f Avis de la Chambre d'Agriculture Pays de la Loire (résumé)
--

Avis demandé le 15 Juillet 2025 et rendu le 16 Octobre 2025.

La Chambre d'Agriculture Pays de la Loire souscrit aux grandes orientations du PADD et émet un **avis favorable** au projet de PLU sous réserve de la prise en compte des remarques suivantes :

- Constructions et installations agricoles en zone Av : admettre une distance supérieure à 100 m d'un bâtiment agricole existant en cas de contraintes techniques ou réglementaires avérées.
- Projets photovoltaïques : préciser comment ceux-ci seront pris en compte, en tant qu'installations agricoles, en zone Av.
- Logement de l'exploitant en zones A et Av : en préciser et en compléter les conditions concernant notamment la distance avec les bâtiments principaux de l'exploitation.
- Extensions et annexes en zones A et Av : introduire une condition de distance vis-à-vis de l'habitation et réduire l'emprise des extensions autorisées à 30 ou 40 m².
- Abris pour animaux non liés à une activité agricole professionnelle : indiquer une surface cumulative maximale de 20 ou 30 m².
- Changement de destination en zone A : en préciser les conditions et notamment, privilégier les activités de diversification liées à l'agriculture, distance minimale de 100 m avec toute construction ou installation agricole en cas de changement de destination vers du logement, implantation des activités économiques prioritairement en zones dédiées, pas de contraintes supplémentaires générées pour les activités agricoles, pas d'extension ni aménagement s'apparentant à une construction neuve.
- Installations classées : référence aux limites parcellaires pas assez explicite, renvoyer à l'application de la réglementation en vigueur.
- Développement économique sur le territoire de Martigné Briand : demande un phasage du développement (prioriser les parcelles 37 et 38) et/ou l'évitement d'un îlot planté (parcelle 3151 – plan joint).

- Zones humides : conditions trop restrictives imposées aux activités agricoles, demande que pour tous travaux en zone humide les prescriptions du PLU renvoient à celles fixées par les Code de l'environnement, le SDAGE et le SAGE.
- Protection des éléments du bocage : rappelle que les haies sont déjà soumises à une identification et à une protection au titre de la PAC et du Code de l'environnement ; demande que seules les haies ne faisant pas déjà l'objet d'une protection soient soumises à une autorisation de la collectivité.

Les observations ci-dessus valent également pour la zone N. La Chambre d'Agriculture Pays de la Loire souhaite enfin l'organisation d'une rencontre post enquête publique pour échanger sur les évolutions que la commune entendra apporter au projet.

X-2-g Avis de l'INAO (résumé)

Avis demandé le 15 Juillet 2025 et reçu dans les délais le 21 Octobre 2025.

1. Contexte général

L'INAO rappelle que la commune de Terranjou se situe dans l'aire de nombreuses Appellations d'Origine Protégées (AOP) viticoles et que le territoire compte 69 exploitations agricoles pour 3 828 ha de SAU, majoritairement viticoles.

2. Observations principales

a) Consommation foncière

- Le projet prévoit une consommation de 12,38 ha, jugée excessive au regard des exigences actuelles de modération de la consommation d'espace (référence 2011–2021).
- L'INAO invite la commune à réduire cette consommation, notamment sur les zones agricoles et viticoles sensibles.

b) Prise en compte des AOP viticoles

- Plusieurs zones d'extension urbaine empiètent sur des parcelles délimitées en AOC, notamment :
 - À Notre-Dame-d'Alençon : parcelle ZD n°12 (0,25 ha) zonée en Ub.
 - Au Clos des Vignaux (ZC n°30) : zonée en 1 et 2 AUh.
 - À Martigné-Briand : l'extension de la zone des Acacias impacte fortement les AOC ; la parcelle ZP n°37, plantée et en production, ne doit pas être urbanisée.
 - L'INAO suggère de privilégier l'inclusion de la parcelle ZY n°4 à la place, moins préjudiciable.

c) Préservation des terres agricoles

- La commune a instauré un indice (v) pour identifier les zones à enjeux viticoles forts, conformément à la charte Agriculture et urbanisme de Maine-et-Loire.

- L'INAO recommande d'étendre ce zonage aux parcelles AOC "Anjou-Villages" situées sur Notre-Dame-d'Alençon.

3. Recommandations générales

- Réduire la consommation d'espaces agricoles et viticoles.
- Écarter l'urbanisation des parcelles productives classées en AOC, en particulier la ZP n°37.
- Renforcer la protection des zones viticoles en élargissant le périmètre de l'indice (v).
- Valoriser les signes officiels de qualité (AOP, IGP, Label Rouge, AB) qui soutiennent une agriculture durable et économiquement viable.

4. Conclusion

L'INAO émet un **avis favorable au projet sous condition** que ses observations soient intégrées, notamment la préservation effective des parcelles viticoles classées en AOC et la réduction de la consommation foncière.

X-2-h Avis de la Communauté de communes Loire Layon Aubance (résumé)
--

Avis demandé le 15 Juillet 2025 et rendu le 20 Octobre 2025.

La Communauté de communes Loire Layon Aubance (CCLLA) à laquelle appartient la commune de Terranjou formule sur le projet de PLU les remarques suivantes :

- En matière d'habitat : le PLU est compatible avec les objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH). Les enveloppes décrites dans la PADD pour les projets de déviation routière à Martigné Briand et d'habitat adapté Gens du Voyage au lieu-dit Les Perrières sont légèrement supérieures aux prévisions, grevant d'autant l'enveloppe disponible pour le territoire de la CCLLA.
- En matière de Gens du Voyage : Les évolutions réglementaires déjà en vigueur relatives au projet de réalisation de 8 logements adaptés aux besoins de familles de gens du voyage au lieu-dit Les Perrières sont bien reprises dans le projet de PLU.
- En matière économique : Le règlement du projet définit une zone Uy1 autorisant les sous-destinations « habitat » et « restauration », incompatible avec la stratégie de développement économique de Loire Layon Aubance. En conséquence, la zone d'activité des Champs Beauchers à Martigné Briand doit être classée dans son intégralité en zone Uy.
- En matière de mobilité : Il serait souhaitable que le PADD fasse mention des objectifs du Schéma Cyclable Territorial de Loire Layon Aubance prévoyant la réalisation de 176 km de pistes cyclables à l'horizon 2035.
- En matière de préservation et de valorisation du paysage : Les ambitions de préservation et de valorisation de l'identité paysagère du territoire résultant de la Charte Paysagère approuvée le 14 Décembre 2023 se traduisent dans l'ensemble des pièces du PLU.

- En matière d'énergies renouvelables : Est relevée la cohérence des orientations et objectifs du projet avec les objectifs du Schéma directeur des énergies de Loire Layon Aubance en cours de finalisation.
- Des remarques rédactionnelles sur le projet de règlement, visant à sécuriser et faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme, sont annexées à l'avis.

La Communauté de communes Loire Layon Aubance émet un **avis favorable** au projet du PLU **sous la réserve** d'exclure les destinations « habitat » et « restauration » dans le zonage Uy1

X-2-i Avis de FFRandonnée du Maine et Loire (résumé)
--

Avis joint à la note complémentaire à l'avis du Préfet.

1. Contexte

La contribution de FFRandonnée est jointe en annexe à la note complémentaire de la DDT accompagnant l'avis du Préfet.

Le GR des Pays Coteaux du Layon et de la Loire traverse la commune d'Ouest en Est. Les 6 circuits de randonnée pédestre de la commune sont inscrits au PDIPR (Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée).

2. Observations principales

- La commune est invitée à préserver ses chemins ruraux de tout projet de vente, cession, abandon ou détérioration.
- Il est rappelé que les travaux de revêtement de l'assise de ceux-ci par un revêtement imperméable (goudron, ciment...) sont à proscrire.
- Est encouragée l'inscription des sentiers au PDIPR apportant une protection supplémentaire contre la cession des chemins inscrits.
- Attention à porter sur les tracés des liaisons cyclables et le choix de leur revêtement.

X-3 Réponse de la commune aux avis de la MRAe 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, des PPA et de la CDPENAF.

Ce mémoire présente en premier lieu, sous forme d'un tableau à six colonnes, 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.

Sur les différents thèmes faisant l'objet des avis de la MRAe et des PPA, la commune apporte les réponses suivantes :

1. 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.

2. Enveloppes urbaines – 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 + 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 (mise à jour à prévoir).

3. OAP et 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-création d'une OAP thématique "  nergies renouvelables", les enjeux étant déjà intégrés au règlement.

4. Assainissement et capacités techniques

- Secteurs projet transmis à l'intercommunalité pour intégration dans le schéma d'assainissement.
- Maintien des OAP lorsque les réseaux sont ou seront adaptés, ex. : Rue Rabelais, secteur des 3 Noyers.
- Compléments prévus pour les hameaux densifiables et selon les échanges avec l'  tat.

5. Environnement, biodiversité, haies, 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,avit  s).
- Intégration du risqueavit   au règlement graphique si données SIG disponibles.

6. Agriculture et 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.

7. 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.

8. Patrimoine, tourisme, 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.

XI – PROCES VERBAL DE SYNTHESE ET MEMOIRE EN REPONSE

XI-1 Remise du procès verbal de synthèse

Conformément à la réglementation en vigueur, le Commissaire enquêteur a établi un procès-verbal de synthèse, ayant pour objet de dresser un bilan du déroulement de l'enquête et de porter à la connaissance de la commune les observations du public.

Ce procès-verbal comprend donc, outre un exposé du déroulement de l'enquête, les observations recueillies au cours de celle-ci, ainsi que les propres questions du Commissaire enquêteur.

Le procès-verbal de synthèse a été remis et commenté par le Commissaire enquêteur dans les locaux de la mairie de Terranjou le 12 Janvier 2026.

Conformément à l'article R.123.18 du Code de l'environnement, le porteur du projet disposait d'un délai de 15 jours à compter de la remise procès-verbal de synthèse, pour produire un mémoire en réponse apportant ses remarques, justifications ou engagements liés aux observations du public et aux propres interrogations du Commissaire enquêteur.

Annexe 3 : Procès-verbal de synthèse

XI-2 Réponse du porteur du projet

Le 27 Janvier 2026, la commune de Terranjou a adressé au Commissaire enquêteur dans le délai prescrit, un mémoire comportant ses réponses aux observations recueillies et aux questions du Commissaire enquêteur.

Annexe 4 : Mémoire en réponse

Fait à Angers, le 4 Février 2026



Antoine BIDET
Commissaire enquêteur

ANNEXES

1. Arrêté n° AG-2025-07 du 25 Septembre 2025
2. Certificat d’affichage
3. Procès-verbal de synthèse
4. Mémoire en réponse