RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité

Mission régionale d'autorité environnementale
PAYS DE LA LOIRE

Avis délibéré
sur le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Terranjou (49)

N° PDL 004600 / A PP

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La MRAe Pays de la Loire a délibéré en séance collégiale du 22 octobre 2025 pour l'avis sur l'élaboration du PLU de la commune de Terranjou (49).

En application du règlement intérieur de la MRAe, chacun des membres délibérants atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis. Ont ainsi délibéré sur cet avis : Mireille Amat, Vincent Degrotte, Paul Fattal, Daniel Fauvre et Olivier Robinet.

Étaient absents : Audrey Joly et Bernard Abrial.

Était présent sans voix délibérative : Stéphane Le Moing, responsable de la division Évaluation Environnementale de la DREAL Pays de la Loire.

* *

La MRAe Pays de la Loire a été saisie pour avis par la commune de Terranjou, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçu le 24 juillet 2025 par la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) des Pays de la Loire.

Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R. 122-17 du code de l'environnement relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L. 122-7 du même code, il en a été accusé réception. Conformément à l'article R. 122-21 du même code, l'avis doit être fourni dans un délai de trois mois.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-24 du même code, la DREAL a consulté par courriel du 28 juillet 2025 l'agence régionale de santé du Maine-et-Loire.

Sur la base des travaux préparatoires de la DREAL, et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

Pour chaque plan et document soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne responsable et du public.

Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.

Le présent avis est publié sur le site des MRAe. Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.

Avis

L'évaluation environnementale des plans et des programmes est une démarche d'aide à la décision qui contribue au développement durable des territoires. Elle est diligentée au stade de la planification ou de la programmation, en amont des projets opérationnels, et vise à repérer de façon préventive les impacts potentiels des orientations et des dispositions du document sur l'environnement, à un stade où les infléchissements sont plus aisés à mettre en œuvre. Elle doit contribuer à une bonne prise en compte et à une vision partagée des enjeux environnementaux et permettre de rendre plus lisibles pour le public les choix opérés au regard de leurs éventuels impacts sur l'environnement.

Les textes réglementaires prévoient que certains documents d'urbanisme et leurs procédures d'évolution relèvent obligatoirement de la procédure d'évaluation environnementale. C'est le cas de l'élaboration du PLU de la commune de Terranjou qui est soumise à évaluation environnementale systématique.

Le présent avis est produit sur la base des documents dont la MRAe a été saisie dans leur version transmise par la collectivité et datée de juillet 2025.

1. Contexte, présentation du territoire, du projet de PLU et de ses principaux enjeux environnementaux

1.1 Contexte et présentation du territoire

Au recensement Insee de 2021, la commune nouvelle de Terranjou comptait 3 918 habitants, pour une superficie de 57,05 km². Créée le 1er janvier 2017, elle regroupe les communes déléguées de Chavagnes-les-Eaux (PLU approuvé le 02/11/2005), Martigné-Briand (PLU approuvé le 13/03/2014) et Notre-Dame-d'Allençon (PLU approuvé le 05/07/2004) et présente de nombreux villages et lieux-dits :

- les bourgs des 3 communes déléguées, reliés par la route départementale (RD) 748 ;
- des hameaux de taille importante : Cornu, Millé, Maligné, Villeneuve, Sousigné ;
- et de nombreux hameaux de plus petites tailles, fermes, et grandes demeures, répartis sur le territoire.

Située dans la vallée du Layon, elle est de caractéristique périurbaine, à vocation agricole (notamment viticole) et résidentielle. Elle présente un paysage agricole majoritairement ouvert, donc sensible de ce point de vue, d'autant plus que Martigné-Briand est située sur une ligne de crête, rendant son château et son église bien visibles, et des fonds de vallées (Layon, Vilaine) plus fermés et aux pentes marquées au sud du territoire.

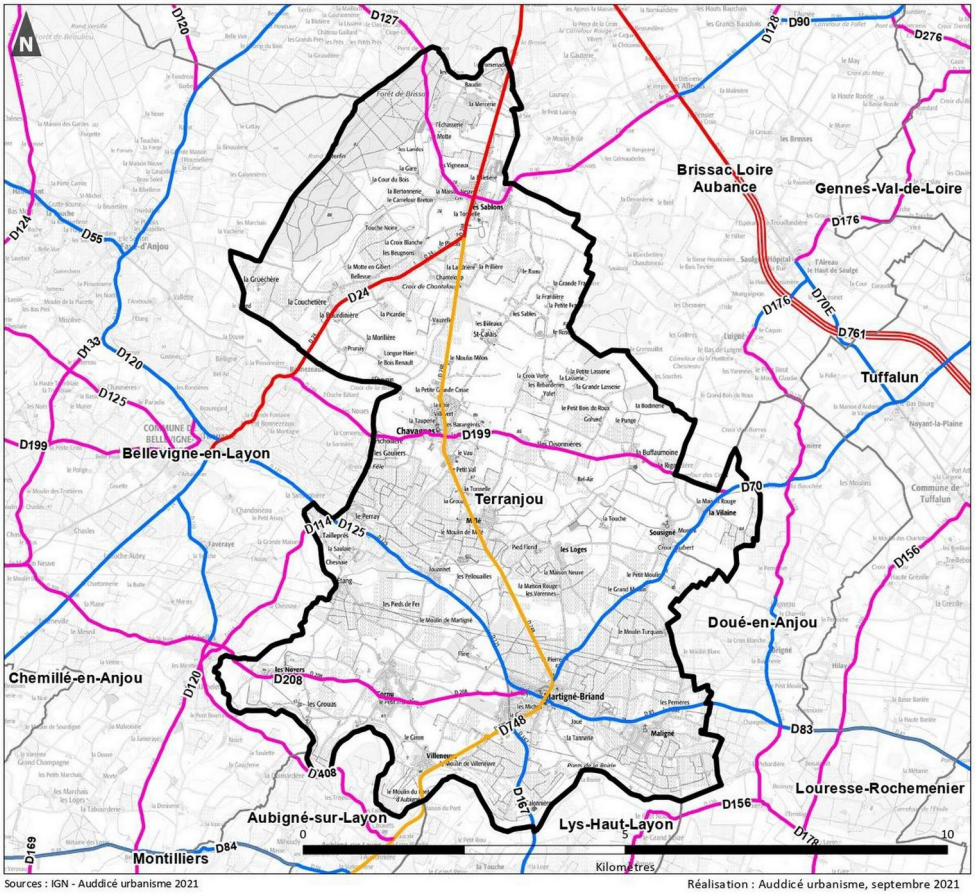
Située à moins de 30 km au sud d'Angers, la commune est incluse dans l'aire urbaine de l'agglomération angevine et au centre d'un triangle Angers-Cholet-Saumur. Elle possède un bon niveau de services et d'équipements, en particulier au niveau de Martigné-Briand.

Elle fait partie de la communauté de communes Loire Layon Aubance, créée au 1er janvier 2017, qui regroupe 3 anciennes communautés de communes (Loire Aubance, Coteaux du Layon et Loire Layon) et accueille 57 176 habitants (Insee 2022).

Cette communauté de communes est intégrée dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale (Scot) Loire Layon, approuvé le 29/06/2015, qui a vocation à intégrer celui du pôle métropolitain Loire Angers (PMLA), arrêté le 4/11/2024 et en cours d'approbation.

De même, le programme local de l'habitat (PLH) de la communauté de communes, approuvé le 20/03/2025, reprend les prescriptions du futur Scot PMLA. Au niveau de l'armature territoriale[1], ce futur Scot métropolitain identifie la commune déléguée de Martigné-Briand comme une « polarité intermédiaire », les 2 autres comme « autres communes ».

Le rapport de présentation indique que la démographie de Terranjou a été stable jusqu'en 1999 (+ 0,24 %/an en moyenne entre 1968 et 1999) puis très dynamique jusqu'en 2015 (+ 5,8 %/an entre 1999 et 2015). Elle s'est alors de nouveau stabilisée après 2015 (+ 0,03 %/an entre 2015 et 2021).



Situation du territoire de Terranjou (Source : Rapport de présentation)

La commune est exposée au risque d'inondations dans sa périphérie sud et sud-ouest, au niveau de la vallée du Layon.

En 2021, la commune disposait de 1 732 logements, essentiellement des résidences principales, les résidences secondaires représentant une part de 4,7 %. Les logements vacants sont évalués à 6,7 %, valeur en diminution par rapport à 2015 (8 %), après une politique de reprise et de rénovation des logements vacants. Le rythme moyen de production de logements constaté entre 2015 et 2021 est de 6,3 logements/an.

1 Cette armature identifie les polarités principales, les polarités intermédiaires, les communes constituées et les autres communes.

En termes économiques, le taux d'emploi est important sur Terranjou (environ 55 emplois pour 100 actifs en 2021), qui profite également de l'attractivité de la métropole d'Angers, de Saumur et de Cholet. Les emplois sur la commune sont principalement orientés vers les commerces/services/transports puis vers les administrations et l'agriculture.

Une soixantaine d'artisans, commerces et industries est recensée sur le territoire : ils sont implantés principalement dans les centre-bourgs et au sein des 7 zones d'activités[2] (ZA) du territoire, réparties à proximité de ces bourgs. Aujourd'hui, seule la ZA des Acacias, désignée comme ZA économique « intermédiaire » dans le Scot et dans la stratégie de développement économique de la communauté de communes, dispose de surfaces encore disponibles (environ 1 ha).

Soixante-neuf exploitations agricoles, majoritairement viticoles, sont également présentes sur la commune en 2020 (une diminution de 65 % du nombre d'exploitations est observée depuis 1988), dont certaines au sein des bourgs et des villages, avec des secteurs concernés par 17 AOC/AOP et 7 IGP[3]. L'agriculture est relativement dynamique sur le territoire. Elle représente plus de 67 % de la surface communale et pourvoit 18 % des emplois de la commune, ce qui est très supérieur à la moyenne à l'échelle du Scot PMLA.

Le tourisme est relativement peu développé sur la commune qui présente toutefois des offres d'hébergements touristiques en lien notamment avec l'œnologie.

Le territoire possède des boisements surtout au nord (forêt de Brissac), des vallées en lien avec le Layon au sud, ainsi qu'un maillage de haies relativement important réparti sur l'ensemble du territoire.

1.2 Présentation du projet de PLU

Le PLU, à travers son projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et notamment ses 7 orientations et 33 objectifs, vise à :

- « 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 pour répondre aux besoins de tous »,

et prévoit des « *objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain* ».

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 %/an entre 2021 et 2035 , très supérieur à celui observé depuis 2015 (0,03 %). Il correspond à environ 582 personnes supplémentaires par rapport à 2021.

Le PADD définit un objectif de constructions de 24 logements neufs/an sur la période 2024-2035, soit 246 logements au total afin de répondre au besoin issu de la croissance démographique retenue, et fixe une densité minimale de 23 logements/ha (qui atteint 30 logements/ha[4] au niveau des 2 OAP dans le bourg de Martigné-Briand) sur les secteurs en extension sur Martigné-Briand et de 18 logements/ha sur ceux des 2 autres communes déléguées.

2 Sur Martigné-Briand : les Acacias (artisanale), les Ronces (artisanale), les Champs Beauchers (mixte),
Sur Chavagnes : la ZA Chavagnes (artisanale), le Milon (artisanale), le Milon II (artisanale),
Sur Notre-Dame-d'Allençon : La Caillerie (mixte).

3 AOC : appellation d'origine contrôlée, AOP : appellation d'origine protégée et IGP: indication géographique protégée.

4 Un des tableaux du Tome 2 sur la justification des choix reprend des densités erronées de 23 logements/ha au lieu des 30 indiqués dans les OAP correspondantes. Ce point doit être corrigé.

De plus, quatre orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles, sur les 10 au total, garantissent un niveau de densification de sites urbains, sur une surface de 3,9 ha, dont 0,8 ha après 2031. Quatre autres OAP concernent des opérations en extension pour 4,45 ha. Les 2 OAP restantes sont dédiées aux activités économiques et représentent 5 ha dont 1,5 ha aménageable après 2031.

L'objectif de production de logements, sur la période 2021-2035, correspondant au taux de croissance visé, est détaillé dans le tome 2, au niveau de la « Justification des choix » : au besoin défini de 246 logements lié à la croissance démographique, s'ajoutent 118 logements liés au desserrement des ménages[5], soit un total de 364 logements supplémentaires à construire entre 2022 et 2035, réduit à 317 avec les changements de destination identifiés (7 sur les 30 bâtiments potentiels identifiés[6]) qui doivent être éloignés des exploitations agricoles et avec la possibilité de réoccupation de logements vacants (16)[7] et de maisons secondaires (24). Le dossier précise également que 37 logements ont déjà été autorisés au sein de l'enveloppe urbaine (le dossier gagnerait à préciser sur quelle période). Le besoin est donc estimé à 280 logements à construire entre début 2024 et fin 2035, soit environ 24 logements/an, valeur correspondant à l'objectif du PADD et du PLH, mais très supérieure au rythme constaté entre 2015 et 2021 (environ 6,7 logements/an).

Le PLU vise la production de 185 logements en densification de l'enveloppe urbaine (dont 92 au sein des 4 OAP de renouvellement urbain), soit 66 % des 280 nouveaux logements à créer, ce qui est compatible avec le PLH et le futur Scot. Avec les 88 logements prévus en extension, via les 4 autres OAP sectorielles, la programmation permet de s'approcher des 280 logements à créer selon le PADD.

Le futur PLU possède, en plus des 10 OAP sectorielles, une OAP thématique sur la « Mise en valeur des continuités écologiques ».

La grande majorité (environ 4400 ha, soit 77 % de la surface communale) de la commune est concernée par un zonage agricole A et Av, permettant la protection spécifique des secteurs viticoles, en particulier lorsqu'ils sont associés à une AOC. Au total, le projet de PLU prévoit 8 secteurs de taille et de capacité d'accueil limité (Stecal) en zone agricole A et 2 en zone naturelle N, représentant plus de 20 ha. Toutefois, seuls 2 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 d'après le dossier des espaces déjà imperméabilisés[8].

L'accueil de nouveaux logements en construction neuve est limité à quatre hameaux, identifiés comme villages dans le Scot et qui conservent ainsi leur aspect « densifiable » en zonage Uh : Cornu, Millé, Maligné, Villeneuve. Les autres sont basculés en zonage agricole A, qui restreint les

5 Valeur définie pour les 582 personnes supplémentaires visées, avec un taux d'occupation estimé à 2,37 occupants en moyenne par logement (contre 2,47 en 2021 et contre les 2,25 estimés au niveau du PLH).

6 Un taux de rétention foncière de 75 % est appliqué.

7 En lien notamment, d'après le dossier, avec la politique volontariste de remise sur le marché de logements vacants dégradés, menée par la commune.

8 Il s'agit :
- du Stecal Aev, de près de 4 ha, à vocation de service public et d'intérêt général : le secteur comporte un institut médico-éducatif (IME),
- des Stecal Ae à vocation d'équipement public, correspondant à la déchetterie Végétrie existante et à conforter et à 3 stations d'épuration, et représentant au total 1,5 ha,
- du Stecal At de 0,5 ha à vocation touristique (occupé par un cabaret existant qui a vocation à se développer et son stationnement imperméabilisé), seule entreprise non agricole située hors du bourg,
- du Stecal à vocation d'équipement et comportant un stade existant et des infrastructures associées Ne (de 10 ha environ),
- du Stecal Npv dédié au développement d'un parc photovoltaïque (de 3,4 ha), au niveau de l'actuelle aire d'accueil des gens du voyage, déplacée en Agv.

constructions nouvelles aux habitations en lien avec l'agriculture et sous certaines conditions, mais autorise les changements de destination identifiés (hébergements touristiques, restauration, artisanat, commerces, entrepôts…) et les équipements.

Cinq emplacements réservés (ER) représentent au total plus de 2,6 ha, dédiés en grande partie au contournement du bourg de Martigné-Briand (ER-4 : 1,6 ha)[9] 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.

Concernant la prise en compte du 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 (AZI) du Layon, via un aplat spécifique. Ces secteurs sont très majoritairement en zone N, et de façon ponctuelle en zone A.

Concernant la prise en compte des milieux naturels, le PADD insiste sur la préservation des zones humides, des cours d'eau, des haies et boisements. Aussi, le PLU identifie notamment 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.

1.3 Principaux enjeux environnementaux du projet de PLU identifiés par la MRAe

Au regard des effets attendus du fait de la mise en œuvre du plan d'une part, et des sensibilités environnementales du territoire d'autre part, les enjeux environnementaux du PLU de Terranjou identifiés comme prioritaires par la MRAe 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.

2. Caractère complet et qualité des informations contenues dans le rapport environnemental

Le dossier du projet de PLU est constitué d'un rapport de présentation, d'un projet d'aménagement et de développement durables (PADD), d'OAP (sectorielles et thématiques), d'un règlement (écrit et graphique) et comporte diverses annexes.

Sur le plan formel, le rapport de présentation intègre l'ensemble des exigences des textes réglementaires qui s'appliquent et aborde l'ensemble des éléments prévus à l'article R.151-3 du code de l'urbanisme, relatif à l'évaluation des incidences sur l'environnement des documents d'urbanisme.

Toutefois, le dossier présente des erreurs qui nuisent à sa compréhension et devront être corrigées, notamment :

- concernant les évolutions induites par le projet de PLU, une erreur au niveau de la superficie des zones 2AU des PLU en vigueur est répétée à plusieurs reprises : le dossier

9 Seul ER qui sera réalisé avant 2031 d'après le dossier, mais dont la consommation d'Enaf pourrait être portée, d'après le dossier, par l'intercommunalité.

indique plus de 468 ha de zones 2AU (ce qui impacte la surface totale de la commune…) alors que la somme des zonages 2AU des 3 PLU est de 26,82 ha ;

- la surface totale de la commune déléguée de Martigné-Briand est indiquée à plus de 5 000 ha alors qu'elle est d'environ 2 735 ha ;
- le sous-secteur Aph est indiqué dans la légende du règlement graphique comme *« un secteur agricole pour l'hébergement »*, or, cette dénomination semble tronquée : le rapport de présentation et le règlement écrit le présentent comme un *« secteur à vocation de sédentarisation des gens du voyage »*.

2.1 Diagnostic socio-économique du territoire

Le diagnostic territorial aborde l'ensemble des aspects relatifs à la démographie, au parc de logements, aux activités économiques, aux équipements et aux déplacements. Il permet d'appréhender à la fois leur répartition, leur structure et les différentes dynamiques à l'œuvre sur le territoire.

Le diagnostic en matière de mobilité indique une forte dépendance à la voiture (95,6 % des ménages possèdent au moins une voiture en 2021). Un projet de contournement de Martigné-Briand est évoqué ainsi que l'existence d'une ligne de transport en commun en direction d'Angers (avec une ligne expresse). Il explique également, qu'avec 640 places, l'offre en stationnement de la commune doit être davantage mutualisée, en particulier au niveau des zones d'activités, et que le stationnement vélo est « peu développé ». Aucune piste cyclable n'est présente sur le territoire à ce jour. Leur développement est prévu.

2.2 Articulation du PLU de Terranjou avec les autres plans et programmes

L'articulation du projet de PLU avec les autres plans et programmes est abordée au niveau du volet « évaluation environnementale » du rapport de présentation. Ainsi le dossier aborde la compatibilité du futur PLU avec le Scot Loire en Layon, approuvé en 2015 et toujours en vigueur, avec le PLH Loire Layon Aubance, approuvé le 20/03/2025, et avec le PCAET Loire Angers métropole, approuvé le 14 décembre 2020.

- Le Scot Loire en Layon est prochainement obsolète et n'intègre pas les dernières versions des documents de rang supérieur : la compatibilité du projet de PLU doit être prioritairement analysée par rapport au futur Scot PMLA, intégrateur des documents de rang supérieur, arrêté le 4/11/2024 et en cours d'approbation. Une analyse complète est nécessaire.

  La MRAe note que le futur Scot PMLA exclut du calcul de la consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers (Enaf) les enclaves urbaines de moins de 2 ha. Ainsi, les potentiels de densification des bourgs de Terranjou n'entraînent pas, techniquement, de consommation d'espaces.

  De plus, le futur Scot prévoit la prise en compte d'une enveloppe intercommunale à vocation d'activités agricoles à partir de 2031, ce que le futur PLU n'intègre pas à ce stade, dans l'attente, d'après le dossier, d'un cadre méthodologique plus précis d'application.

  Ce Scot, comme le précédent, est présenté comme intégrant notamment le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sage) Layon Aubance Louet, approuvé le 4/05/2020, sans que la démonstration de la compatibilité du PLU avec ce schéma de cohérence territoriale n'évoque les sujets correspondants.
- le PLH Loire Layon Aubance prévoit notamment pour Terranjou :

- une enveloppe de 5,22 ha à vocation d'habitat et équipements en extension urbaine entre 2023 et 2035, ce qui est proche des valeurs maximales pour le seul volet résidentiel reprises dans le PADD du PLU mais qui ne correspond pas aux différentes possibilités de consommation d'espaces prévues (voir §1.2),
- des densités moyenne de logements/ha, respectivement de 23 pour Martigné-Briand et de 18 pour les 2 autres communes, respectées dans le projet de PLU,
- un objectif de 50 % minimum des constructions de nouveaux logements en densification au sein de l'enveloppe urbaine : le projet de PLU prévoit près de 68 %, il est compatible sur ce point.

Le dossier conclut à la compatibilité du futur PLU, or ce point doit être davantage justifié.

- le PCAET Loire Angers Métropole qui fixe, d'après le dossier, notamment les objectifs de réduction de 75 % des émissions de gaz à effet de serre (GES) d'ici 2050, de 30 % de consommation d'énergie entre 2012 et 2030 et de 55 % entre 2012 et 2050, une couverture en énergie renouvelable de 32 % en 2030 et 90 % du parc de logement rénové au niveau très performant (non explicité) en 2050. Si le règlement prévoit des dispositions, le dossier ne conclut pas clairement sur la compatibilité du projet de PLU.

La MRAe recommande :

- ***d'intégrer une analyse différenciée de la compatibilité du projet de PLU avec le futur Scot PMLA intégrant notamment la compatibilité indirecte avec le Sage Layon Aubance Louet ;***
- ***de compléter l'analyse de compatibilité avec le PLH, en particulier sur le respect de l'enveloppe de consommation foncière et avec le PCAET.***

2.3 État initial de l'environnement, perspectives d'évolution en l'absence de plan, caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées

La présentation de l'état initial est richement illustrée. Elle propose une lecture représentative du territoire communal pour ce qui concerne la description de l'environnement physique, des paysages, du patrimoine bâti, du milieu naturel, de la gestion de l'eau et des risques, pollutions et nuisances. Des synthèses thématiques reprennent les éléments principaux.

Le territoire présente une richesse écologique intéressante. Il bénéficie d'une trame verte et bleue (TVB) identifiée dans le Sraddet des Pays de la Loire, avec de nombreux réservoirs de biodiversité (forêt et vallée du Layon notamment), des corridors diffus sur la quasi-totalité de la moitié sud de la commune (prairies humides et réseau bocager) et des corridors « cours d'eau ».

La collectivité :

- possède plusieurs sites reconnus pour leur valeur environnementale : une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Znieff) de type 1 (« Pelouses xérophiles calcaires de Martigné-Briand », ainsi qu'une Znieff de type 2 « Forêt de Brissac », et 3 espaces naturels sensibles (ENS), « Côteaux de Martigné-Briand », « Forêt de Brissac » et « Prairie humide de Notre-Dame-d'Allençon » ;
- est située à proximité (6 km) du site Natura 2000, zone spéciale de conservation (ZSC), correspondant à la « Vallée de la Loire de Nantes aux Ponts-de-Cé et ses annexes » et à 8 km du site ZSC « Cavités souterraines le Buisson et la Seigneurerie ».

Des prospections de terrain ont été réalisées sur certains secteurs pressentis pour l'urbanisation. L'identification des zones humides se base d'une part sur les données de pré-localisation réalisées

en 2021[10] à l'échelle de la commune (un autre document du dossier évoque les pré-localisations DREAL, sans préciser s'il s'agit bien de la version la plus récente, datant de 2023[11]) et d'autre part d'inventaires de terrains : 15 sondages pédologiques réalisés sur 8 secteurs d'urbanisation potentielle[12] soit « en fin de période hivernale », soit le 27/08/2023 ou le 03/04/2024 en fonction des paragraphes du dossier et une journée d'investigation floristique au total, complétés au niveau des « Rue de Rabelais » sur Martigné-Briand (secteur d'investigations des « Trois Noyers »,) et « Rue de Saint-Eloi » sur Notre-Dame-d'Allençon (secteur de la « Tonelle »).

In fine, malgré l'identification de zones humides au niveau de ces dernières OAP, respectivement 300 m² en limite ouest et 1 000 m² en limite nord, le dossier se limite à intégrer au sein d'un atlas des zones inondables communal (finalisé en 2023) les seules zones humides pré-localisées. La MRAe observe que certains secteurs humides pré-localisés n'ont pas été repris, sans justification, et que les zones humides identifiées au PLU en vigueur sur la base de prospections de terrains « Champs des Beauchers et des Acacias » ne se retrouvent pas suite aux nouvelles prospections ponctuelles réalisées.

Le dossier précise par ailleurs que la commune *« s'engage actuellement dans la réalisation et l'intégration au PLU d'un inventaire des zones humides à l'échelle du territoire communal afin d'assurer la compatibilité de ce nouveau document avec […] le Sdage Loire Bretagne et le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sage) Layon Aubance Louet »*[13], approuvé le 4/05/2020, sans que l'on sache s'il s'agit des prospections décrites ensuite ou d'investigations complémentaires qui restent à réaliser.

De la même manière, une analyse des enjeux environnementaux (flore et habitats, faune et corridors écologiques) a été réalisée sur les secteurs susceptibles d'être ouverts à l'urbanisation. Elle est basée sur des investigations réalisées en 3 passages (voir §2.7)[14], soit sur une durée ne permettant pas une identification suffisante des enjeux, et sans qu'il soit clairement défini s'il s'agit d'une période favorable. Des enjeux « modérés » sont identifiés sur les secteurs de Notre-Dame-d'Allençon (la « Ménardière ») et de Martigné (la « Gare »).

Le dossier n'apporte pas d'éléments sur le choix des secteurs prospectés et les raisons pour lesquelles d'autres n'ont pas été retenus, tant pour les zones humides que pour les investigations écologiques. Il ne justifie pas non plus de la pression d'inventaire particulièrement limitée (sondages pédologiques, journées d'inventaires faune-flore), retenue pour l'identification des enjeux. Ainsi, certaines OAP en extension ne sont pas concernées ou pas entièrement, ni aucun secteur d'OAP de densification, emplacement réservé, Stecal, changement de destination (dont

10 Pré-localisations présentées dans le dossier comme conformes à l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié, permettant d'identifier ou de délimiter de manière plus fine des zones humides.

11 Réseau partenarial des données sur les zones humides.

12 Secteur sur Notre-Dame-d'Allençon : le « Clos des Vigneaux » correspondant à l'OAP en extension du même nom (1AUh) et à une partie du secteur 2AUh, la « Ménardière », zone A dans la continuité nord de la zone Uy, et la « Tonelle », englobant l'OAP « Rue Saint-Eloi ».
Secteur sur Chavagnes : les «Vignes du Moulin Milon », zone A dans la continuité nord de la zone Uy, et les « Petites Cartes », correspondant à une grande partie de l'OAP du même nom.
Secteur sur Martigné-Briand : les « 3 Noyers », correspondant non pas à l'OAP du même nom mais à une partie de l'OAP « Rue Rabelais », la « Pinarderie » correspondant à l'OAP « ZA des Acacias » pour la partie à réaliser en priorité, et la « Gare », zone en N et Av, au sud du centre-bourg.

13 Afin d'assurer une cohérence en termes de méthodologie et de résultats d'inventaire, le Syndicat Layon Aubance Louet propose de réaliser les inventaires à partir d'un guide méthodologique d'identification et d'un cahier des charges type : Guide d'inventaire des zones humides et des haies.

14 Un seul passage a été réalisé pour la faune (mi-juin 2023), et deux pour la flore et les habitats et les zones humides (fin août 2023 et début avril 2024), sans que ne soit précisée la date concernant l'inspection flore. Le dossier indique qu'il n'y a eu qu'un seul passage pour la flore mais en période d'observation optimale (mai à juillet), ce qui ne correspond à aucune des 2 dates fournies.

certains sont en zone humide, en EBC…), ni la totalité du secteur en 2AU ou encore la zone pressentie pour l'agrandissement de la carrière[15]. Ces prospections en amont de la planification sont pourtant essentielles car elles permettent d'identifier d'éventuels enjeux relatifs à la biodiversité (détermination et caractérisation des habitats/faune/flore/corridors écologiques présents sur les sites, identification des zones humides) et de décliner la séquence éviter-réduire-compenser (ERC) dans le choix et la localisation des zones d'urbanisation future. En particulier, l'emplacement réservé ER-03 (plus de 0,5 ha) est entièrement situé en zone humide. Le choix de ces secteurs doit être justifié et les investigations complétées.

Les principales haies du territoire ont été identifiées au sein du futur PLU et catégorisées selon leurs fonctionnalités. La méthodologie d'identification de ces haies n'est cependant pas explicitée.

Aucun captage d'eau potable ni périmètre de protection associé n'est présent sur le territoire. S'agissant de l'assainissement, le dossier précise que la collectivité compte 8 stations d'épuration dont le taux d'utilisation de leur capacité totale se situe à 56,7 % et que le réseau collectif couvre les 3 bourgs et 7 hameaux (dont les 4 qui restent densifiables). Toutefois, à l'exception de celle du bourg de Chavagnes, plus récente, ces stations d'épuration ne sont pas conformes en termes de performances.

Par contre, le dossier ne précise ni le nombre de logements en assainissement individuel ni le taux de contrôle et de conformité. Ce point devra être complété.

La commune s'inscrit dans le paysage des coteaux du Layon et de l'Aubance. Le sud de la commune est occupé par le plateau viticole, quelques coteaux marqués et la vallée du Layon. Le paysage est dit mixte (viticulture, céréaliculture et boisements) au nord. L'ensemble du territoire présente donc un paysage ouvert qui rend le territoire particulièrement sensible du point de vue paysager. La commune compte un patrimoine bâti riche et diversifié, avec notamment 7 monuments historiques inscrits et 2 classés, ainsi que de nombreux autres châteaux, moulins, édifices religieux, lavoirs, bâti viticole… non protégés. Le dossier identifie des cônes de vue sur le grand paysage et sur les éléments remarquables du patrimoine et reconnaît comme enjeu leur préservation. Il analyse les entrées de ville de chacun des 3 bourgs. La MRAe note que la création d'un périmètre délimité des abords (PDA) est en cours au niveau du bourg de Chavagnes, autour de l'église Saint-Germain.

Le territoire est vulnérable aux risques « inondation » par débordement du Layon : la commune n'est pas concernée par un plan de prévention du risque inondation (PPRi) mais par l'atlas des zones inondables du Layon et, pour quelques secteurs, par remontée de nappes.

De plus, la commune est concernée par un risque « mouvement de terrain », lié à la présence de cavités souterraines (repris dans un atlas des cavités souterraines) et d'argiles dans les sols (aléa retrait-gonflements des argiles fort sur les 2/3 du territoire), et moyen pour le radon (catégorie 2).

Le risque minier n'est pas identifié dans le dossier alors qu'un aléa faible d'effondrement est identifié au niveau du PAC minier Layon, sur certains secteurs.

Les données concernant la qualité de l'air doivent être mises à jour. La MRAe note qu'au vu de l'importance de la viticulture sur le territoire, une prise en compte systématique de l'exposition des populations aux aérosols de pesticides souvent associés est nécessaire.

Au regard de l'analyse ci-dessus, la MRAe recommande :

- ***de reprendre l'analyse de l'état initial de l'environnement concernant la faune, la flore et l'identification des zones humides sur l'ensemble des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation (OAP, emplacements réservés, Stecal, zones 1AU et 2AU, zone d'extension***

15 Le territoire ne comporte pas de carrière, toutefois, la carrière des Alleuds se trouve en limite communale au nord-est.

potentielle de la carrière) à la fois par une pression d'inventaire adaptée (sondages pédologiques, inventaire faunistique et floristique) et la prise en compte des données de pré-localisation actualisées ;

- ***de reporter de façon exhaustive au sein de l'atlas des zones humides, du règlement graphique et des OAP, l'ensemble des zones humides ainsi identifiées ;***
- ***de justifier la méthodologie d'inventaires des haies utilisée ;***
- ***de compléter les données concernant l'assainissement non collectif et la qualité de l'air en lien avec les territoires viticoles.***

2.4 Choix du parti retenu notamment au regard des objectifs de protection de l'environnement et des solutions de substitution raisonnables

La partie du rapport consacrée à la justification des choix reprend les orientations du PADD et l'ensemble des objectifs, les OAP et le règlement. Elle revient notamment sur le raisonnement ayant abouti à la définition des objectifs en termes de croissance de population, de construction de logements et de consommation d'espace. Elle décrit en particulier les quatre scénarios démographiques envisagés, présentant des taux de croissance entre 0 et 1,76 %/an, pour atteindre entre 3 918 et 5 000 habitants en 2035. Le 2e scénario, avec une croissance de 0,99 %, a été retenu. Ce choix est justifié, dans le dossier, par la proximité d'Angers, de Cholet et de Saumur, le tissu économique et viticole dynamique et le cadre de vie préservé de la commune. Toutefois, ce taux de croissance est plus de trente fois supérieur à celui observé jusqu'en 2021 : le choix de ce scénario ne semble pas réaliste et doit être davantage justifié.

Le futur PADD vise la mobilisation du potentiel d'urbanisation au sein du tissu urbain, mais la priorisation de cette mobilisation n'est pas mise en avant dans le futur PLU : en effet, la seule OAP différée est une OAP en densification et le seul secteur en urbanisation à moyen/long terme (2AUh) ne représente que 0,4 ha. Ces choix doivent être justifiés.

La MRAe recommande :

- ***de reconsidérer le taux de croissance de la population visé par le futur PLU, très supérieur au taux actuel, et par suite le besoin en logements nécessaires jusqu'en 2035, générant une consommation d'espaces ;***
- ***de réinterroger le choix des secteurs d'urbanisation différée, au regard de la priorisation attendue de la densification des enveloppes urbaines existantes.***

2.5 Évaluation des incidences Natura 2000

Aucune zone Natura 2000 n'est présente sur le territoire communal, toutefois, une démonstration de l'absence d'impact du projet de PLU sur les sites les plus proches (« Vallée de la Loire de Nantes aux Ponts-de-Cé et ses annexes » et « Cavités souterraines le Buisson et la Seigneurerie ») doit être apportée.

La MRAe recommande de compléter le rapport de présentation par l'évaluation des incidences du futur PLU sur les sites Natura 2000 voisins.

2.6 Dispositif de suivi des effets du PLU sur l'environnement

Le dispositif de suivi repose sur 36 indicateurs répartis suivant les orientations et objectifs du PADD. Parmi ces indicateurs, certains permettent de suivre la consommation d'espaces, le développement des énergies renouvelables et les linéaires de cheminements doux créés. Un suivi des différentes trames protégées au PLU (et notamment les zones humides, les haies, les espaces

verts, les espaces naturels d'intérêt) est également prévu. Les surfaces de boisement en EBC gagneraient également à être suivies.

Les valeurs actuelles ne sont pas précisées et aucune valeur cible chiffrée n'a été définie.

La MRAe recommande de compléter le dispositif de suivi en précisant pour chaque indicateur sa valeur actuelle et la valeur cible.

2.7 Méthodes

Le dossier expose brièvement la méthode utilisée pour l'évaluation environnementale du projet de PLU concernant la définition des habitats, faune et flore. Toutefois, concernant l'identification des zones humides, les prospections sur les futurs secteurs de projet sont renvoyées à plus tard dans un document et réalisées et détaillées dans un autre, mais incomplètes. Ceci va à l'encontre du principe de planification du PLU permettant un réel évitement des secteurs à enjeux. En effet, une fois les secteurs ciblés pour l'aménagement, il sera plus difficile d'éviter une éventuelle zone humide. Ces prospections doivent être réalisées en amont du PLU (voir §2.3).

2.8 Résumé non technique

Le résumé non technique est proposé dans le tome « Volet évaluation environnementale » du rapport de présentation. Il apparaît clair et accessible au public. Il appelle toutefois nécessairement des ajustements pour tenir compte des recommandations de la MRAe.

3. Prise en compte de l'environnement par le projet de PLU

Suite à l'analyse « éviter-réduire-compenser » menée, le PLU présente :

- une mesure d'évitement de secteurs à enjeux écologiques (hors zone humide) avec maintien d'une bande tampon (ME1) et une mesure d'adaptation de la période de réalisation des travaux d'aménagement (ME2) ;
- deux mesures de réduction : favoriser l'implantation de haies diversifiées issues d'essences indigènes locales (MR1) et préconiser un aménagement des espaces verts avec des espèces indigènes et une gestion extensive ;
- aucune mesure de compensation n'est prévue, le rapport estimant que le niveau d'impact résiduel est suffisamment faible après application des mesures d'évitement et de réduction. La disparition de la prairie pâturée des « Petites cartes » et les investigations sur l'ensemble des secteurs futurs d'urbanisation pourraient requestionner ce choix (voir §2.3) ;
- deux mesures d'accompagnement concernant la promotion de la sensibilisation à l'écologie (MA1) et la limitation de la pollution lumineuse via l'adaptation de l'éclairage public (MA2). La MRAe note que ces mesures sont *« données à titre indicatif »*, et ne constituent donc pas un engagement de la collectivité. En outre, la mesure MA2 s'avère être une mesure de réduction et doit donc être intégrée à la démarche ERC mise en œuvre à l'échelle du PLU.

L'ensemble de ces mesures concerne la thématique « biodiversité ». D'autres mesures sont intégrées dans les OAP (préservation et création de haies et secteurs arborés, intégration paysagère, desserte, liaisons douces…) ainsi que dans les règlements écrit et graphique et concernent également d'autres thématiques (consommation d'espaces, patrimoine, agriculture, risque…).

En rapport avec l'analyse ci-dessus, la MRAe recommande d'intégrer la mesure MA2 en mesure de réduction et de s'engager sur la mise en œuvre des mesures d'accompagnement proposées.

3.1 Organisation spatiale et consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

Un diagnostic du potentiel foncier mobilisable a été mené sur le territoire communal. Cette analyse des « dents creuses », parcelles « densifiables » et potentiels de renouvellement urbain présents au sein des 3 bourgs et des 4 hameaux qui resteront densifiables a permis d'identifier un potentiel de 187[16] logements, dont 27 au sein des 4 villages (soit 14,5 %) et 110 au sein du seul bourg de Martigné-Briand. Par ailleurs, 3,6 ha ont également été identifiés dans les 3 bourgs comme foncier économique, mais le dossier précise qu'il *« appartient majoritairement aux entreprises installées à proximité directe et est donc peu mobilisable ».*

La MRAe rappelle que la loi « Climat et Résilience » du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets fixe un objectif de « zéro artificialisation nette » à l'horizon 2050 (ZAN) avec, pour la décennie 2021-2030, l'ambition de réduire de moitié la consommation d'espace au niveau national par rapport à la décennie précédente. Le Sraddet des Pays-de-la-Loire reprend également cet objectif d'absence d'artificialisation nette[17] et a vocation à territorialiser l'objectif de réduction de 50 % de la consommation d'espace par rapport à la décennie passée.

Conformément à l'article L.151-4 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation doit également traiter de l'*« analyse [de] la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme »*. Le dossier devra donc être complété dans ce sens.

La consommation foncière maximale entre 2024 et 2031 (hors densification des enveloppes urbaines) est de 10,3 ha, répartis comme suit :

- pour l'habitat : 4,45 ha[18] en prenant en compte l'ensemble des OAP en extension ;
- pour les équipements : 2,35 ha, sur des emplacements réservés, dédiés au projet de contournement du bourg de Martigné-Briand et à l'accueil des gens du voyage (sous-secteur Agv) ;
- pour le volet économique : l'extension de la ZA de Martigné-Briand est permise pour une surface d'environ 5 ha (en accord avec la stratégie de développement économique communautaire). Elle correspond aux OAP dédiées aux activités économiques (séparation liée au phasage d'ouverture à l'urbanisation) : 3,5 ha peuvent être consommés d'ici 2031.

À partir de 2031, le projet de PLU prévoit la possible artificialisation de 2,08 ha : 1,5 ha pour la suite du développement de la ZA de Martigné-Briand, une zone dédiée à l'urbanisation à moyen ou long terme (2AUh) de 0,4 ha sur la commune déléguée de Notre-Dame-d'Allençon et les emplacements réservés dédiés aux liaisons douces.

L'OAP différée « les 3 Noyers », de 0,8 ha dans le bourg de Martigné-Briand, comme l'ensemble des secteurs de densification inférieure à 2 ha, n'est pas prise en compte dans la détermination de la consommation foncière (en accord avec le futur Scot). La MRAe souligne que, si le calcul de consommation d'espaces n'intègre volontairement pas ces secteurs de moins de 2 ha situés au sein de l'enveloppe urbaine, la consommation d'espaces présentée dans le dossier intègre bien les OAP

16 Sur Martigné-Briand, un taux de rétention foncière de 25 % est appliqué sur les dents creuses et les terrains densifiables et de 33 % sur les potentiels de renouvellement urbain. Sur les 2 autres communes déléguées, ce taux est de 25 % sur les dents creuses et de 66 % sur les terrains densifiables et potentiels de renouvellement urbain.
Les calculs intègrent ensuite la valeur de 185 logements potentiels.

17 Selon l'article 192 de la loi climat et résilience « L'artificialisation est définie comme l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage ».

18 Sur la période du PLU (2024-2035), cette valeur doit intégrer en plus le secteur différé de 0,4 ha, ce qui entraîne une consommation maximale de 4,85 ha, valeur qui reste inférieure à l'objectif maximal du PADD qui est de 5,20 ha.

« habitat » et « économie » en extension, les emplacements réservés hors enveloppe urbaine, le secteur en 2AU et les sous-secteurs dédiés à l'accueil des gens du voyage.

La consommation foncière maximale sur la durée du PLU est ainsi de 12,38 ha, ce qui correspond à l'objectif affiché du PLU (PADD), d'environ 13 ha de consommation en extension urbaine.

Toutefois, le secteur de l'OAP « Rue de la Bâte », considérée comme en densification de l'enveloppe urbaine, est limitrophe sur son côté ouest avec un secteur viticole Av et présente dans son état actuel un usage agricole : il s'agit donc d'une OAP en extension de l'enveloppe urbaine dont la consommation d'espaces doit être intégrée. Une justification est nécessaire.

À l'échelle du PLU, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (Enaf) sur la période 2011-2020[19] est estimée dans le dossier à environ 14,76 ha (valeur issue de l'observatoire de l'agence d'urbanisme de la région angevine-Aura), soit 1,48 ha/an en moyenne, pour de l'habitat, de l'équipement, des activités économiques et des infrastructures. Des données assez proches sont reprises au niveau du portail de l'artificialisation des sols[20] qui indique une consommation de 17,3 ha sur la même période 2011-2020 (puis de 2,5 ha entre début 2021 et fin 2023 d'après cet outil, valeur ramenée à 0,85 ha[21] d'après la collectivité). La prise en compte de cette trajectoire conduit donc la collectivité à estimer la consommation d'espaces par la commune nouvelle à un maximum d'environ 7,38 ha sur la période 2021-2030[22], soit 6,53 ha entre 2024 et 2031, une fois la consommation foncière entre 2021 et 2023 soustraite. Or, le futur PLU prévoit plus de 10 ha de consommation foncière sur cette période, soit presque le double. La MRAe constate ainsi que la trajectoire de consommation d'espaces prévue au futur PLU, passant d'une décennie (2011-2020) à environ 14 ha à une décennie (2021-2030) à près de 11 ha, ne respecte pas celle prescrite par la loi.

De plus, les objectifs du PLU sur la période 2024-2035 ne sont pas cohérents avec les objectifs du futur Scot PMLA qui prévoit une territorialisation à l'échelle des intercommunalités et donc une baisse de près de 40 % de la consommation d'Enaf, sur cette période, au niveau de la communauté de communes de Loire Layon Aubance. À défaut de territorialisation plus fine au sein de la communauté de communes, il est attendu du PLU de Terranjou qu'il s'inscrive dans les objectifs fixés par le futur Scot pour cette dernière.

La MRAe note toutefois que les objectifs visés après 2031 sont plus cohérents avec la loi « Climat et Résilience » (2,08 ha jusqu'en 2035). Cependant, le dossier ne définit pas spécifiquement la réduction complémentaire attendue de la consommation d'espaces sur la période suivante, pour s'inscrire dans la trajectoire nationale ZAN à l'horizon 2050.

De plus, les secteurs de densification de « Villevert » et de « Rue d'Anjou », d'environ 1 ha chacun, non construits et bien arboré pour le second, pourraient malgré la règle des 2 ha fixée par le Scot, être considérés comme de la consommation d'espace. En considérant ces 2 OAP, au total, la consommation d'espaces serait encore supérieure. La MRAe rappelle que cette urbanisation sera intégrée à la détermination de l'artificialisation des sols, à partir de 2031.

La définition des enveloppes urbaines interroge sur certains secteurs Uh (et notamment le hameau de Villeneuve) et Ub (en particulier au niveau du bourg de Martigné-Briand) : en effet, des parcelles non bâties, voire en AOC, y sont intégrées.

De plus, le besoin de l'extension de la ZA des Acacias doit être davantage démontré au regard du taux de saturation chiffré des ZA existantes.

19 Du 1er janvier 2011 au 1er janvier 2021 (10 ans).

20 https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/

21 Cette valeur correspond à un permis d'aménager, sur la commune déléguée de Notre-Dame-d'Allençon.

22 Du 1er janvier 2021 au 1er janvier 2031.

La MRAe note que l'ensemble des hameaux (à l'exception de 4) est basculé en zonage A, ce qui est positif même si la démarche aurait pu être poussée davantage.

La MRAe recommande :

- ***de définir via le PLU une consommation d'espaces entre 2021-2030 inférieure à 7,38 ha, afin de respecter la loi « Climat et Résilience » et les objectifs du futur Scot PMLA et de réduire l'impact du futur PLU sur le monde agricole ;***
- ***de justifier spécifiquement les cibles de réduction attendues de la consommation d'espaces sur la période post-2031 ;***
- ***de définir de façon plus restrictive les enveloppes urbaines et de justifier le besoin d'extension de la ZA des Acacias.***

3.2 Préservation des patrimoines naturel et bâti

3.2.1 Sols, eau et zones humides

Le projet de PLU entraînera la consommation de terres agricoles, et notamment de terres situées dans une aire AOC viticole[23]. Un chiffrage de cette consommation doit être fourni ainsi qu'une justification des choix des secteurs retenus, en particulier concernant les extensions potentielles de la carrière, et la réalisation d'une analyse ERC. Le PADD fixe comme objectif la préservation des parcelles de vignes qui façonnent le paysage des coteaux et sont essentielles à l'équilibre économique du territoire. Le futur PLU crée un sous-zonage Av à cette fin. Toutefois, le règlement y autorise de nouvelles constructions et extensions liées aux exploitations agricoles à proximité des exploitations agricoles existantes, et non seulement celles en lien avec l'activité viticole, comme précisé au PADD, ce qui paraît insuffisamment protecteur.

Les zones humides identifiées, avec les lacunes répertoriées au §2.3, sont globalement bien intégrées au niveau du règlement graphique en zone A ou N et protégées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. La nécessité du maintien de ces zones est bien reprise au sein de l'OAP « Mise en valeur des continuités écologiques ». Toutefois, certaines zones humides pré-localisées n'apparaissent pas au niveau du règlement graphique, comme en bordure du Layon ou à proximité du secteur Ne de Cornu : une justification de ces choix est attendue.

De plus, les 2 zones humides découvertes suite aux investigations complémentaires au niveau des OAP « Rue de Rabelais » et « Rue de Saint-Eloi » ne sont pas évitées par le projet de PLU, ni reprises au règlement graphique et dans les schémas des OAP[24]. Elles sont conservées dans les secteurs d'aménagements des OAP : l'OAP « Rue de Rabelais » demande simplement son évitement, sans préciser ses délimitations et, l'OAP de la « Rue Saint-Eloi » ne l'évoque même pas et prévoit notamment la création d'une voirie au niveau de la zone humide. Une réelle prise en compte de ces zones humides et l'application d'une démarche ERC complète est attendue, notamment au niveau des OAP. Des mesures compensatoires pourraient s'avérer nécessaires.

L'ER-3 (réalisation d'une liaison douce) est située en partie en zone humide pré-localisée, identifiée au règlement graphique et protégée par le règlement écrit, permettant toutefois les constructions et aménagements d'« utilité publique ». De même plusieurs Stecal, notamment Ne, présentent des zones humides pré-localisées. Une démarche ERC complète est également attendue sur ces secteurs ainsi que sur tous ceux présentant potentiellement des zones humides identifiées suite aux investigations demandées sur les autres secteurs d'urbanisation (voir §2.3).

23 Notamment pour les OAP « ZA des Acacias », l'OAP des « Petites cartes », le projet d'extension de la carrière des Alleuds, l'OAP « Clos du Vigneaux », l'OAP « Rue Saint-Eloi », la zone en 2AUh, l'ER-4 et le Stecal Aev (correspondant aux évolutions de l'IME).

24 Une identification fléchée sur une seule des 2 OAP concernées.

La MRAe note positivement que le règlement écrit prévoit des dispositions visant à assurer la protection des mares en imposant un éloignement des constructions par rapport aux berges. Concernant les cours d'eau toutefois, aucune identification n'est prévue au règlement graphique et aucun recul n'est prévu au règlement écrit, seule l'OAP thématique, qui ne présente pas de valeur réglementaire, demande un recul. Le PADD demande pourtant la préservation des cours d'eau dans un objectif dédié. Ce manque doit être revu, d'autant plus que l'ER-3 longe le Layon et que 4 Stecal (Agv, Aev, Ne-infrastructure sportives et Ne-station d'épuration de Cornu) sont concernés par des cours d'eau. En particulier, le dossier relève un niveau d'impact résiduel « modéré » sur le réseau hydrographique en raison de la traversée du Stecal Aev (lié à l'IME) par le ruisseau de la Vilaine, sans prévoir de mesures d'évitement et de réduction complémentaires, voire de mesures de compensation.

Un risque de pollution des sols et des eaux de surface et souterraines existe, au vu de l'absence d'éléments concernant les contrôles des systèmes d'assainissement non collectif et la sensibilité de certains milieux concernés (zones humides…). Les changements de destination potentiels pourraient légèrement augmenter ce risque, aussi, une attention particulière sur le contrôle des nouvelles installations en assainissement individuel (géré par la communauté de communes) est nécessaire (voir §3.2.4).

La MRAe recommande :

- ***de présenter clairement et de justifier l'impact du projet de PLU sur les consommations d'espaces agricoles et notamment viticoles, en particulier en AOC, prochainement permises, de mener une démarche ERC concernant ces impacts et permettant de protéger davantage le paysage viticole ;***
- ***de justifier le choix des zones humides pré-localisées non reprises au règlement graphique ;***
- ***de mener une démarche ERC complète concernant les 2 zones humides identifiées au niveau des OAP « Rue de Rabelais » et « Rue de Saint-Eloi », l'ensemble des zones humides qui seront potentiellement identifiées suite aux investigations complémentaires demandées, le secteur ER-3, les Stecal concernés et l'ensemble des secteurs potentiellement concernés par de nouvelles zones humides identifiées ;***
- ***de compléter la protection des cours d'eau au niveau du règlement du futur PLU et de finaliser la démarche ERC concernant les Stecal concernés par un cours d'eau et l'emplacement réservé ER-3.***

3.2.2 Biodiversité

Le projet de PLU comporte un effort intéressant de protection des haies et, en particulier, l'inventaire détaillé du maillage bocager a permis l'identification au projet de PLU d'une protection graduée en fonction de leur cumul de fonctionnalités. Toutefois, le recul des bâtiments prévu au règlement écrit (de 5 et 7[25] mètres de l'axe des haies, arbres et alignements d'arbres) semble insuffisant notamment pour les alignements d'arbres de haute tige et les arbres abritant des insectes saproxylophages pour lesquels un recul de 10 mètres minimum paraît nécessaire.

Pour les secteurs constructibles analysés, des enjeux « modérés » sont identifiés sur les secteurs de Notre-Dame-d'Allençon (la « Ménardière ») et de Martigné (la « Gare »). Ces secteurs sont évités (zonage A) en accord avec la mesure d'évitement ME1. Toutefois, malgré cette mesure d'évitement et l'identification d'enjeux écologiques modérés sur l'ensemble des « Petites cartes », en lien avec l'avifaune et la flore présentes ainsi que la fonction de corridor de cette prairie pâturée, ce secteur est conservé en zonage 1AUh avec OAP (qui intègre néanmoins une frange paysagère) alors que

25 Pour les arbres de haute tige.

celui des « Vignes du Moulin Milon », à enjeu faible, n'est pas retenu pour de l'urbanisation future. Des explications concernant la conservation du secteur des « Petites cartes » en zonage constructible sont attendues au travers de la justification de l'impact résiduel faible indiqué au dossier, après application de mesures que le dossier qualifie d'évitement (période de travaux) et de réduction (implantation de haies et aménagement d'espaces verts)[26], sans rapport avec la suppression de la prairie, très probable zone de nourrissage pour l'avifaune présente. Le cas échéant, une nouvelle démarche ERC est attendue, notamment au niveau de l'OAP, et des mesures compensatoires pourraient s'avérer nécessaires.

Globalement, à ce stade du projet de PLU, après application des mesures ERC et celles des OAP, le dossier conclut à des incidences résiduelles faibles sur la biodiversité et les continuités écologiques pour les secteurs étudiés (non exhaustifs) et à l'absence de nécessité de mise en place de mesures compensatoires. Cette conclusion doit cependant être revue suite aux secteurs à enjeu identifiés et aux compléments d'inventaires « faune-flore », « zone humide » demandés sur l'ensemble des secteurs potentiellement impactés par le projet de PLU (voir§2.3). En particulier, l'ER-3, très étendu, apparaît au milieu de la Znieff de type 1 « Pelouses xérophiles calcaires de Martigné-Briand » et d'un réservoir de biodiversité de milieux humides, sans que les possibles impacts de cette liaison douce sur la biodiversité et la trame verte et bleue ne soient détaillés : des impacts résiduels « modérés » sur la Znieff (présentant de nombreuses espèces protégées notamment reptiles, amphibiens, insectes…) et sur les continuités écologiques sont ainsi identifiés, sans que des mesures notamment compensatoires ne soient prévues.

De plus, des espèces anthropophiles (notamment avifaune et chiroptères) pouvant être installées dans les secteurs présentant des projets de destruction ou réhabilitation de bâtis (retrouvés notamment dans plusieurs OAP), un diagnostic préalable peut s'avérer opportun. Cette mesure gagnerait à être intégrée dans l'OAP thématique « Mise en valeur des continuités écologiques », ainsi qu'une présentation des mesures améliorant la prise en compte de ces espèces dans les opérations de réhabilitation des bâtis (intégration de nichoirs…).

La MRAe rappelle que les porteurs de projet sur les secteurs de développement de l'urbanisation seront soumis à l'interdiction d'atteinte aux espèces protégées et à leurs habitats. Ils devront conduire et expliciter dans l'étude d'impact de leur projet une démarche d'évitement et de réduction des impacts afin de concevoir un projet qui respecte cette interdiction. Un projet qui, après l'application rigoureuse des démarches d'évitement, puis de réduction, ne pourrait pas respecter cette interdiction, peut, s'il relève de raisons impératives d'intérêt public majeur, préserve l'état de conservation favorable des populations et des espèces concernées dans leur aire de répartition naturelle et démontre l'absence de solution de substitution raisonnable, faire l'objet d'une demande de dérogation, moyennant la proposition de mesures de compensation.

La MRAe recommande :

- ***de revoir le recul minimum demandé pour les alignements d'arbres de haute tige et les arbres abritant des insectes saproxylophages ;***
- ***de compléter la démarche ERC concernant le secteur des « Petites cartes », à enjeux modérés non évités, pour lequel les impacts résiduels jugés faibles dans le dossier ne sont pas justifiés ;***
- ***d'intégrer à l'évaluation environnementale les éventuels compléments d'inventaires « faune-flore » sur les secteurs de développement de l'urbanisation restés sans***

26 Ces mesures relèvent respectivement de la réduction et de la compensation.

investigation naturaliste et l'ensemble des impacts sur l'environnement associés, puis de détailler dans le dossier la séquence ERC actualisée correspondante ;

- ***d'intégrer, pour les secteurs présentant des destructions ou réhabilitations de bâtis, la nécessité de réaliser un diagnostic préalable pour les espèces anthropophiles (notamment avifaune et chiroptères).***

3.2.3 Sites, paysages et patrimoine

Le PADD vise à *« S'appuyer sur les formes historiques d'habitat dense pour penser l'aménagement de demain »*, ce qui est intéressant du point de vue de la réduction de la consommation d'espaces et de la cohérence architecturale et urbaine des bourgs. Toutefois, cet objectif n'est pas retranscrit clairement dans le PLU qui gagnerait à intégrer, notamment en zones UA, UB, Uh, mais également dans les futures extensions, des règles[27] concrètes garantissant une cohérence historique et architecturale avec absence de rupture, qui pourrait entraîner des bouleversements du paysage dans les bourgs et hameaux anciens du territoire, secteurs qui présentent à ce jour une réelle valeur patrimoniale. La MRAe constate que le potentiel de densification des secteurs UB dits « lâches » a été peu étudié (leur étendue et densité ne sont pas retranscrites) et que le projet gagnerait à intégrer par exemple via une OAP thématique « Densification des secteurs UB lâches », des objectifs en la matière permettant de viser, dans ces secteurs présentant un gain potentiel important, des densités hautes mais restant agréables à l'instar des zones UA.

Cinq OAP[28], 3 Stecal[29] et 3 emplacements réservés[30] sont inclus au moins partiellement dans un périmètre de protection de monument historique *« qu'il convient de préserver »*. Le PLU ne prévoit pas de règles complémentaires sur ces périmètres. A minima, les OAP correspondantes, et en particulier « les Petites cartes », « Rue de la Bâte » et « Rue Villevert », pourraient utilement encadrer la préservation de la vue sur le monument historique qui les concerne. Seule l'OAP « Rue Rabelais » prévoit un axe visuel à préserver en direction du centre-bourg de Martigné-Briand.

Plus globalement, les cônes de vue et les entrées de ville, mis en évidence au niveau de l'état initial, ne sont pas repris dans la suite de l'analyse, sujets pourtant identifiés dans le futur Scot PMLA. Ainsi, l'OAP « ZA des Acacias », à Martigné-Briand, gagnerait à englober la ZA existante qui forme une entrée de ville très dégradée et permettre une réflexion globale du secteur, avec, a minima, la plantation d'une végétalisation dense de part et d'autre de la route départementale. Une OAP « Entrée de ville » pourrait également répondre à ce besoin.

Le futur PLU intègre également une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme pour 78 bâtiments patrimoniaux répartis sur l'ensemble de la commune et sélectionnés selon des critères architecturaux, historiques et culturels.

Le PDA, en cours au niveau du bourg de Chavagnes, n'est pas intégré au futur PLU (via par exemple un aplat ou un périmètre spécifique…). Ce point doit être complété.

---

27 Par exemples :
- Conserver la hiérarchisation des voies (voie de desserte interne des quartiers étroite et sinueuse, en revêtement perméable, avec des accotements souvent enherbés),
- Conserver la délimitation des rues par des fronts bâtis continus ou discontinus selon la taille de la ville et l'éloignement du centre et, au niveau des villages, cet alignement à la voie se fait tantôt par le pignon des habitations, tantôt par leur long-pan,
- Exiger une densité au moins égale à celle du centre-bourg (donc supérieur à 40 logements/ha),
- Interdire les bardages métalliques en parement, inadaptés au contexte villageois de la commune,
- Imposer l'ardoise en toiture,
- Encadrer les toits terrasse, ...

28 Les 4 OAP de densification et l'OAP des « Petites cartes ».

29 Les Stecal Ae-station d'épuration de Soussigné, At (cabaret) et Ne-station d'épuration de Chavagnes.

30 Les ER-1, 2 et 3, concernant des liaisons douces.

La MRAe recommande :

- ***de renforcer les objectifs de densification des centres-bourgs, et en particulier des secteurs UB lâches, des hameaux et des futurs quartiers, allant jusqu'à 40 logements/ha sur certains secteurs à l'instar des secteurs historiques existants, par exemple via la création d'une OAP thématique « Densification des secteurs UB lâches » ;***
- ***de favoriser un développement architectural, urbain et paysager en cohérence historique avec celui des bourgs et hameaux du territoire et d'améliorer la prise en compte des cônes de visibilité et des entrées de bourg identifiés, en mobilisant les outils du code de l'urbanisme (règlement du PLU, OAP sectorielles et thématique…).***

3.2.4 Ressource en eau, aspects qualitatifs et quantitatifs

Le dossier indique que la commune est dépendante pour sa consommation en eau potable de captages situés sur des communes voisines. Toutefois, il ne précise pas si des difficultés pourraient advenir concernant la suffisance de la ressource en eau potable suite à l'accueil des nouveaux habitants visés d'ici 2035. La MRAe note que certains secteurs en Stecal (Agv pour l'accueil de gens du voyage et At concernant le cabaret) ne seront pas reliés au réseau d'eau potable alors que le règlement stipule que *« Toute construction ou installation nouvelle doit, pour les besoins en eau destinés à la consommation humaine, être raccordée à un réseau public de distribution de caractéristiques suffisantes »*, ce qui semble correspondre au secteur Agv.

Pour la gestion des eaux pluviales, le dossier précise qu'un schéma directeur de gestion des eaux pluviales intercommunal est en cours d'élaboration. Les modalités des OAP devront donc être compatibles avec ce schéma. La MRAe relève que le futur règlement fixe un taux maximal d'imperméabilisation à l'échelle des projets et que l'OAP « les 3 Noyers » demande la limitation de l'imperméabilisation du site.

Concernant la gestion des eaux usées, les projets de développement de l'habitat prévus uniquement au sein des bourgs (et hameaux raccordés) ou de façon contiguë se trouvent à proximité d'un réseau d'assainissement collectif. Sept stations d'épuration sur 8 étant non conformes en termes de performance, les aménagements des OAP habitat, notamment sur Martigné-Bourg, zonés en 1AU, doivent être conditionnés aux capacités réelles de traitement des eaux usées, en lien avec le schéma d'assainissement de la communauté de communes, voire décalés en zonage à long terme (2AU).

Seuls les bâtiments retenus pour les changements de destination et les Stecal (hors stations d'épuration) seront en assainissement non collectif dont la conformité devra être contrôlée, en particulier dans les secteurs sensibles (zones humides…).

La MRAe recommande :

- ***de justifier l'absence de réseau d'eau potable au niveau du Stecal Agv ;***
- ***de conditionner clairement la construction des futurs logements aux capacités réelles de traitement des eaux usées, en lien avec le schéma d'assainissement de la communauté de communes et la mise aux normes des installations existantes ;***
- ***de veiller au contrôle de conformité des futurs systèmes d'assainissement autonomes, notamment au niveau des bâtiments ayant vocation à changer de destination et au niveau des secteurs sensibles.***

3.3 Prise en compte des risques et limitation des nuisances

L'exposition des populations aux aérosols de pesticides liés à la viticulture semble bien prise en compte au sein des OAP concernées, qui prévoient la création de haies conséquentes[31] en limite des zones agricoles. Leurs plantations devront être anticipées afin qu'elles présentent un minimum d'efficacité au moment de l'aménagement des secteurs d'habitation.

Concernant la prise en compte des nuisances sonores, le dossier précise qu'aucun nouveau secteur d'urbanisation n'est concerné par un périmètre de protection des nuisances sonores. Il apparaît toutefois que la « ZA des Acacias » nord, pouvant accueillir des activités notamment industrielles et commerciales, s'insère à proximité d'habitations existantes, au nord, sans que l'OAP ne prévoit de dispositif adapté tels qu'un merlon ou une zone tampon (hors écran végétal) pour réduire ces nuisances. De plus, une vigilance reste nécessaire pour les futurs logements en bordure de la RD 748 (en particulier les OAP « Rue de Villevert », « Rue d'Anjou » et Rue Saint-Eloi »), même si elle n'est pas concernée par le classement sonore départemental des infrastructures routières. Les OAP prévoient de la végétalisation, ne constituant pas une mesure de protection contre les nuisances sonores.

Le développement de l'urbanisation visé tend à éviter l'exposition de nouvelles populations aux aléas « inondation » : le projet de PLU ne prévoit pas d'urbanisation ni de densification en zone AZI (bien identifiée au règlement graphique), en dehors d'une piste cyclable (ER-3) et quelques rares changements de destination. Deux Stecal (Aev lié à l'IME et Ne-station d'épuration de Chavagnes) et l'ER-3 sont concernés par le risque de remontée de nappe, avec inondation de caves.

Par ailleurs, aucune OAP ni aucun Stecal et emplacement réservé ne présente de risque d'effondrement lié à la présence de cavités et n'est situé sur un sol potentiellement pollué identifié.

La MRAe recommande d'encadrer, via le PLU, les risques de nuisances, notamment sonores, desfutures installations de la « ZA des Acacias » au nord et de prévoir des dispositifs ad hoc afin de limiter les impacts potentiels sur les habitations présentes à proximité de cette ZA et de la RD 748.

3.4 Prise en compte du changement climatique, énergie et mobilité

Du point de vue des enjeux liés au changement climatique, les documents d'urbanisme disposent de plusieurs leviers pour contribuer à l'adaptation et à la réduction de la vulnérabilité du territoire face à ce changement. Le PLU se doit d'être compatible avec les orientations du plan d'actions du PCAET du PMLA, en matière d'urbanisme et de participer à l'atteinte de ses objectifs.

Le PLU répond en partie à la problématique de réduction des déplacements motorisés en privilégiant les bourgs et proximités ainsi que les principaux hameaux pour le développement de logements et de commerces/services et en encourageant le recours aux mobilités douces (des chemins cyclables sont prévus au niveau de 3 ER et au sein d'OAP). En dehors des projets de liaison douce, les alternatives à la voiture individuelle restent peu développées sur la commune (aucune aire de covoiturage…) et la mise en place de stationnements vélo dans les bourgs n'est pas détaillée.

Les possibilités de changement de destination éloignées des centres-bourgs et les secteurs densifiables conservés dans hameaux, même limités dans le futur PLU, peuvent engendrer un surplus de population dans les écarts bâtis, accentuant le besoin de déplacements et la dépendance à la voiture individuelle.

31 Les OPA évoquent la création de *« filtre arbustif et arboré en contact avec les terres agricoles sur une épaisseur minimale de 5 m non constructible et demeurée perméable ».*

Toutefois, le rapport de présentation ne comprend pas de bilan énergétique et d'émission de gaz à effet de serre (GES).

Les OAP sectorielles ne précisent aucune disposition visant au développement des énergies renouvelables ni sur les performances énergétiques attendues des nouvelles constructions. La collectivité ne s'est pas saisie des dispositions offertes par le code de l'urbanisme qui permettent de fixer des objectifs de performance énergétique (articles L.151-21 et R.151-42 du code de l'urbanisme) pour les constructions nouvelles comme pour les projets de réhabilitation ou d'extension : label bâtiment basse consommation (BBC), label bâtiment à énergie positive (BEPOS), exigences en termes d'équipements de production d'énergie renouvelable. Le règlement recommande en effet simplement *« les systèmes de productions d'énergies renouvelables et les orientations bioclimatiques »*, sans davantage de précision. Un rappel des exigences imposées depuis le 1er janvier 2022 pour les logements par la réglementation environnementale dite « RE 2020 » pourrait également être apporté dans le règlement du PLU ou dans les OAP.

Le règlement du futur PLU prévoit un secteur à vocation naturelle N pour le développement de parcs photovoltaïques : Npv, qui n'apparaît pas au niveau des analyses des impacts des Stecal sur l'ensemble des thématiques de l'évaluation environnementale. Ce secteur doit faire l'objet d'investigations faune/flore/habitat/corridor et zones humides en amont afin d'identifier si des évitements/réductions et, si nécessaire, des compensations devront être prévues. Le dossier ne précise pas si ce secteur est en accord avec le document cadre[32] réalisé par la Chambre d'agriculture, conformément à la loi d'accélération de production des énergies renouvelables (dite APER).

La MRAe recommande :

- ***d'approfondir la réflexion sur les mobilités et la réduction de la part de la voiture individuelle ;***
- ***de compléter le rapport de présentation avec une analyse des incidences du projet de PLU sur le climat (émissions de GES) ;***
- ***d'intégrer dans les OAP sectorielles des dispositions en faveur des objectifs de performance énergétique des bâtiments ;***
- ***d'intégrer le secteur Npv à l'ensemble des étapes de l'évaluation environnementale, de mener une démarche ERC poussée sur ce secteur et de vérifier son adéquation avec le document cadre.***

4. Conclusion

Le présent avis porte sur l'évaluation environnementale du projet d'élaboration du PLU de la commune de Terranjou. Le projet de PLU s'attache notamment à protéger de nombreux éléments de la trame verte et bleue.

L'analyse de la compatibilité du projet de PLU avec le futur Scot PMLA intégrant notamment la compatibilité indirecte avec le Sage Layon Aubance Louet, avec le PLH, en particulier sur le respect de l'enveloppe de consommation foncière, et avec le PCAET doit être complétée.

La MRAe relève par ailleurs l'insuffisance de la réduction de la consommation d'espaces par rapport à la décennie précédente et recommande que ce point soit revu afin de s'inscrire dans la

32 Le document cadre est conçu pour encadrer l'implantation de projets photovoltaïques au sol dans les espaces naturels, agricoles et forestiers de manière à préserver les terres agricoles et l'environnement. Par sa portée juridique, ce document constitue le cadre de référence pour les porteurs de projets et les autorités locales en matière de planification et de développement des installations photovoltaïques au sol. L'identification des zones éligibles à l'étude d'un projet photovoltaïque au sol est réalisée conformément aux articles L.111-29 et suivants du code de l'Urbanisme et au décret n°2024-318 du 8 avril 2024.

trajectoire nationale définie par la loi « Climat et Résilience ». Une définition plus restrictive des enveloppes urbaines, un questionnement du besoin d'extension de la ZA des Acacias, une réflexion sur les secteurs d'urbanisation à différer pour prioriser la densification des enveloppes urbaines et une densification plus importante en particulier des zones UB « lâches », éventuellement via la création d'une OAP thématique sur la densification de ces secteurs, sont notamment attendus.

De plus, l'analyse de l'état initial global du territoire et des secteurs ouverts à l'urbanisation doit être complétée (zones humides, inventaires écologiques) pour intégrer l'ensemble des secteurs concernés tels que les OAP en densification, le secteur en 2AU, l'ensemble des Stecal et des emplacements réservés…) ainsi que la démarche « éviter-réduire-compenser » associée. Le Stecal Npv devra être tout particulièrement analysé et une évaluation des incidences Natura 2000 du futur PLU intégré au rapport.

Les raccordements des futurs quartiers au réseau d'assainissement des eaux usées devront être conditionnés, en particulier sur Martigné-Briand, au bon fonctionnement des stations d'épuration correspondantes. Et l'absence de raccordement au réseau d'eau potable au niveau du secteur Agv devra être justifiée.

La protection des cours d'eau au niveau du règlement du futur PLU doit également être complétée.

Enfin, le projet de PLU gagnerait à approfondir la réflexion sur les mobilités et la réduction de la part de la voiture et à intégrer des dispositions en faveur des objectifs de performance énergétique des bâtiments.

Nantes, le 22 octobre 2025
Pour la MRAe Pays de la Loire, le président

Signé

Daniel FAUVRE