Commune de

TERRANJOU

Plan Local d'Urbanisme

03_Orientations d'Aménagement et de programmation

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

Fait à Terranjou,
Le Maire,

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

Dossier 21054915
27/08/2026

réalisé par

Auddicé Val de Loire
Rue des Petites Granges
49400 Saumur
09 41 51 98 39

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

TABLE DES MATIERES

CHAPITRE 1. GÉNÉRALITÉS SUR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 4
1.1 Présentation des OAP sectorielles 5
1.1.1 OAP dédiées à l'habitat 5
1.1.2 L'OAP dédiée aux activités économiques 6
1.1.3 Echéancier d'ouverture à l'urbanisation 7
1.2 Présentation de l'OAP thématique 8
CHAPITRE 2. OAP SECTORIELLES 9
2.1 OAP Les Petites Cartes (Chavagnes-Les-Eaux) 10
2.1.1 Localisation et reportage photographique du site 10
2.1.2 Contexte et enjeux urbains 11
2.1.3 Objectifs d'aménagement 11
2.2 Le Clos des Vigneaux (Notre-Dame-d'Allençon) 13
2.2.1 Localisation et reportage photographique du site 13
2.2.2 Contexte et enjeux urbains 14
2.2.3 Objectifs d'aménagement 14
2.3 OAP Rue Rabelais (Martigné-Briand) 18
2.3.1 Localisation et reportage photographique du site 18
2.3.2 Contexte et enjeux urbains 19
2.3.3 Objectifs d'aménagement 19
2.4 OAP ZA des Acacias Sud (Martigné-Briand) 21
2.4.1 Localisation et reportage photographique du site 21
2.4.2 Contexte et enjeux urbains 22
2.4.3 Objectifs d'aménagement 22
2.5 OAP Villevert (Chavagnes-Les-Eaux) 24
2.5.1 Localisation et reportage photographique du site 24
2.5.2 Contexte et enjeux urbains 25
2.5.3 Objectifs d'aménagement 25
2.6 OAP Rue de la Bâte (Chavagnes-Les-Eaux) 27
2.6.1 Localisation et reportage photographique du site 27
2.6.2 Contexte et enjeux urbains 28
2.6.3 Objectifs d'aménagement 28
2.7 OAP Les 3 Noyers (Martigné-Briand) 30
2.7.1 Localisation et reportage photographique du site 30
2.7.2 Contexte et enjeux urbains 31
2.7.3 Objectifs d'aménagement 31
2.8 OAP Rue d'Anjou (Martigné-Briand) 33
2.8.1 Localisation et reportage photographique du site 33
2.8.2 Contexte et enjeux urbains 34
2.8.3 Objectifs d'aménagement 34
CHAPITRE 3. OAP THEMATIQUE, MISE EN VALEUR DES CONTINUITES ECOLOGIQUES 36
3.1.1 Petit lexique des continuités écologiques 37
3.1.2 A l'échelle du territoire 37
3.1.3 Les continuités écologiques à l'échelle des projets d'aménagement et de construction 40
CHAPITRE 4. ELEMENT DE DEFINITION ET D'ILLUSTRATION 45
Illustration de typologies favorisant la diversification des formes urbaines 46

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

PREAMBULE

Par délibération en date du **8 février 2021**, la commune de **Terranjou** a décidé de prescrire l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune nouvelle de Terranjou.

Le PLU est un document d'urbanisme réglementairement à jour et adapté à son projet de développement. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) constituent l'une des pièces du dossier du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Elles exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.

Les OAP doivent être établies dans le respect des orientations générales définies au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). C'est un document qui peut être écrit ou graphique, voire les deux, et qui peut prendre la forme de schémas d'aménagement. Il peut également comporter des éléments concernant le traitement des espaces publics et voiries sur le ou les secteurs considérés.

Couvrant un ou plusieurs quartiers ou secteurs du territoire, les orientations édictées se superposent avec le Règlement. Dans le PLU, les OAP présentées sont des OAP dites « sectorielles » ou « thématiques ». Les OAP sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité.

Le plan d'aménagement relatif au projet devra respecter les orientations souhaitées (exprimées dans les objectifs d'aménagement) en adaptant l'implantation des divers éléments et infrastructures au site. Les demandes d'autorisation d'urbanisme sur l'emprise des secteurs soumis à OAP devront s'inscrire dans une logique de compatibilité avec les orientations déclinées.

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

CHAPITRE 1. GÉNÉRALITÉS SUR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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

1.1 Présentation des OAP sectorielles

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU intéressent :

- Pour les OAP sectorielles : des secteurs de projet classés en zones « U », « 1AU », et certaines zones « 2AU » en densification du tissu urbain existant ou en extension urbaine.
- Pour l'OAP thématique : une OAP sur la mise en valeur des continuités écologiques.

Les secteurs de projet correspondent à des sites sur lesquels une réflexion d'aménagement d'ensemble a été portée afin d'assurer une cohérence dans l'organisation urbaine et la prise en compte de divers éléments de l'environnement. Étant obligatoire sur les zones destinées à être urbanisées (AU), les 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 sont représentées sur le règlement graphique par la trame suivante :

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

1.1.1 OAP dédiées à l'habitat

Sur l'ensemble de la commune, le projet urbain de développement de l'habitat s'appuie sur 8 secteurs répartis de la manière suivante :

• 4 opérations de densification des centres-bourgs par des opérations de renouvellement urbain et de densification sur des secteurs clés (dents creuses et/ou terrains pouvant être densifiés) ;

• 3 opérations en extension.

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

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

Tableau 1. Détail des surfaces et du nombre de logements proposés par OAP

OAP	Superficie *(environ, en ha)*	Superficie à dédier à la création de nouveaux logements *(environ, en ha)*	Densité habitat minimum *(en log/ha)*	Nombre de logements minimum	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	20	26	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				94	-	17
OAP en extension						
Les Petites cartes (Chavagnes-Les-Eaux)	2	2	18	**36**	8%	3
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
TOTAL				**79**	**-**	**13**

1.1.2 L'OAP dédiée aux activités économiques

Le projet urbain de développement des zones d'activités s'appuie sur 1 secteur : l'extension Sud de la zone d'activité des Acacias. Au sein de ce secteur, une partie est projetée en 2AU compte tenu de l'enjeu économique viticole qu'il conviendra d'évaluer pour garantir le moindre impact sur l'activité agricole de la commune située ne frange de la zone urbaine. L'autre partie desservie par le foncier communal et les réseaux disponibles est immédiatement ouvert à l'urbanisation

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

1.1.3 Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

L'article L151-6-1 du Code de l'Urbanisme qui précise que « *Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.* »

L'échéancier d'ouverture à l'urbanisation concerne les zones 1AU et 2AU. Il est réparti comme suit :

Tableau 2. Détail du phasage des zones d'urbanisation future

Nom de l'OAP	Superficie phasée environ (en ha)	Consommation d'ENAF
Phasé avant 2031		
Rue d'Anjou (Martigné-Briand)	0,90	NON (compris dans l'enveloppe urbaine)
Les 3 Noyers (Martigné-Briand)	0,78	NON (compris dans l'enveloppe urbaine)
Le Clos des Vigneaux (Notre-Dame-d'Allençon)	0,71	OUI
Le Clos des Vigneaux – 2AU - OAP à élaborer (Notre-Dame-d'Allençon)	0,71	OUI
Les Petites Cartes (Chavagnes-Les-Eaux)	2,00	OUI
Rue de la Bâte (Chavagnes-Les-Eaux)	0,92	OUI
Rue Villevert (Chavagnes-Les-Eaux)	1,33	NON (compris dans l'enveloppe urbaine)
Phasé après 2031		
ZA des Acacias Sud (Martigné-Briand) – 2AU	1,62	OUI
Rue Rabelais (Martigné-Briand)	1,33	OUI

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

1.2 Présentation de l'OAP thématique

L'OAP thématique « Mise en valeur des continuités écologiques » permet de traduire le PADD, en complément des prescriptions réglementaires, afin d'offrir un meilleur résultat aux objectifs fixés par la commune en matière de Trame Verte et Bleue (TVB) et des corridors écologiques. L'OAP thématique visera notamment à renforcer la place des continuités écologiques du territoire, et plus généralement la place de la nature dans l'évolution du territoire. Cette pièce permet d'afficher, à l'échelle globale de la commune, les objectifs en matière de multifonctionnalité de la Nature.

Cette OAP se compose de recommandations et de prescriptions. Elle est une aide à la préservation des continuités écologiques et de la TVB dans le développement et les aménagements du territoire.

Cette OAP thématique est présentée dans le chapitre 3 du présent document.

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

CHAPITRE 2. OAP SECTORIELLES

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

2.1 OAP Les Petites Cartes (Chavagnes-Les-Eaux)

2.1.1 Localisation et reportage photographique du site

1<

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

2.1.2 Contexte et enjeux urbains

Le site retenu par les élus s'inscrit en extension de l'enveloppe urbaine. Il correspond à plusieurs parcelles de culture.

2.1.3 Objectifs d'aménagement

Programmation

- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité minimale de 18 logements par hectare sur la globalité du secteur.
- Prévoir la création de logements locatifs sociaux et/ou en accession abordable qui représenteront à minima 8% des logements produits.

Qualité urbaine, paysagère et environnementale

- Assurer la défense incendie de la totalité des constructions.
- Organiser par un plan d'ensemble une vision globale de l'urbanisation du site, afin d'éviter de reproduire soit des densifications spontanées et non maîtrisées en second voire en troisième rang, soit des aménagements trop décousus et hétérogènes les uns les autres.
- Créer en pourtour nord-est, est et sud une frange paysagère le long des voies existantes qui assure un rôle de filtre vis-à-vis des terres agricoles alentours. D'une épaisseur minimale de 5m, cette frange pourra être publique et/ou privée, correspondant dans ce dernier cas à des fonds de jardin.
- Qualifier l'entrée est du bourg de Chavagnes-Les-Eaux au niveau de la D199 (rue du Point du Jour / route de Noyant) par une sobriété des aménagements et une vision d'ensemble : angle nord-est paysager, bâti implanté à proximité de la route (sans forcément être à l'alignement), unique point d'accès commun au site.
- Créer à l'intérieur du site au moins une placette de convivialité, arborée et connectée à la trame viaire. Cette placette sera plantée d'au moins un arbre de haute tige.
- Prévoir au minimum cinq constructions qui seront implantées à l'alignement de l'espace public créé à l'intérieur du site pour retrouver un esprit de hameau.

Desserte, mobilité et réseau

- Assurer les accès par une voie faisant jonction entre la D199 (rue du Point du Jour / route de Noyant) au nord et la rue de Bel-Air au sud. Privilégier une voie au gabarit étroit et sans trottoir, sur le principe d'une voie partagée.
- Créer une connexion douce entre la trame viaire motorisée à l'intérieur du site et vers la voie existante en limite est du site.
- Interdire tout accès motorisé direct le long de la frange paysagère à réaliser sur le pourtour nord-est, est et sud du site.

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

Les objectifs sont représentés graphiquement ci-après.

0 25 50 M

1 :2 000 N

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

Légende :
- Périmètre de l'OAP
- Voie secondaire
- Accès direct interdit
- Continuité pour modes doux (piétons, cycles)
- Frange paysagère à créer : filtre arbustif et arboré en contact avec les terres agricoles sur une épaisseur minimale de 5,00m non constructible et demeuré perméable.

2.2 Le Clos des Vigneaux (Notre-Dame-d'Allençon)

2.2.1 Localisation et reportage photographique du site

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

1<

2.2.2 Contexte et enjeux urbains

Le site retenu par les élus s'inscrit en extension de l'enveloppe urbaine. Il correspond à une unité foncière agricole enserrée sur deux côtés d'un tissu pavillonnaire.

2.2.3 Objectifs d'aménagement

Programmation

- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité minimale de 18 logements par hectare sur la globalité du secteur.
- Prévoir la création de logements locatifs sociaux et/ou en accession abordable qui représenteront à minima 8% des logements produits.

Qualité urbaine, paysagère et environnementale

- Assurer la défense incendie de la totalité des constructions.
- Organiser par un plan d'ensemble une vision globale de l'urbanisation du site, afin d'éviter de reproduire soit des densifications spontanées et non maîtrisées en second voire en troisième rang, soit des aménagements trop décousus et hétérogènes les uns les autres.
- Créer en pourtour nord et ouest une frange paysagère en interface et en filtre vis-à-vis des terres agricoles alentours. D'une épaisseur minimale de 5m, cette frange pourra être publique et/ou privée, correspondant dans ce dernier cas à des fonds de jardin.
- Accompagner la voie créée dans le site d'une haie arbustive et arborée.
- Ménager une respiration végétale nord-sud entre le quartier existant à l'est et celui à venir sur le site, grâce à la préservation de la haie existante. Cette dernière pourra néanmoins être interrompue pour la viabilisation du site.

Desserte, mobilité et réseau

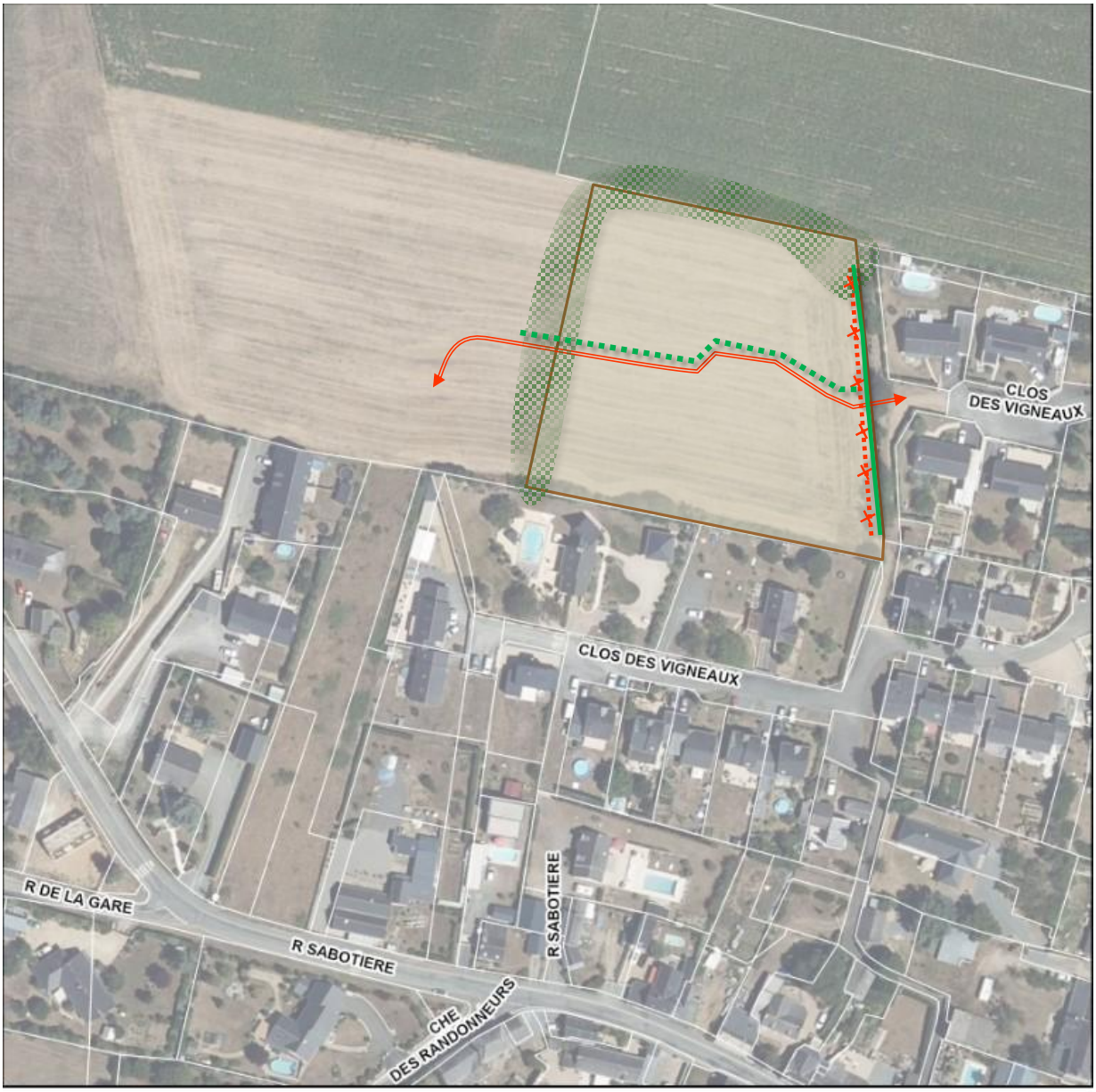
- Optimiser la trame viaire en recherchant un linéaire court et lisible et qui sera également favorable à la limitation des linéaires de réseaux, et en se connectant à la voie est-ouest dite Clos des Vigneaux qui se situe en limite est du site. Un bouclage viaire demeure néanmoins possible.

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

- Sur toute la limite est du site, interdire tout accès direct motorisé, afin de favoriser le parcours d'une continuité douce entre le quartier existant et celui à venir sur le site.

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

Les objectifs sont représentés graphiquement ci-après.



0 25 50 M

1 :2 000 N

Légende :
- Périmètre de l'OAP
- Voie secondaire (en lignes brisées)
- Accès direct interdit
- Frange paysagère à créer : filtre arbustif et arboré en contact avec les terres agricoles sur une épaisseur minimale de 5,00m non constructible et demeuré perméable
- Haie à préserver.... Haie arbustive et arborée à créer

Exemple de schéma d'aménagement d'ensemble, à titre uniquement illustratif :

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

Principe de bâti implanté à l'alignement

Principe de découpage des lots

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

2.3 OAP Rue Rabelais (Martigné-Briand)

2.3.1 Localisation et reportage photographique du site

1<

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

2.3.2 Contexte et enjeux urbains

Le site retenu par les élus s'inscrit en extension de l'enveloppe urbaine. Il correspond à une unité foncière agricole au sein d'un paysage déjà partiellement urbanisé.

2.3.3 Objectifs d'aménagement

Programmation

- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité minimale de 25 logements par hectare.
- Prévoir la création de logements locatifs sociaux et/ou en accession abordable qui représenteront à minima 25% des logements produits.

Qualité urbaine, paysagère et environnementale

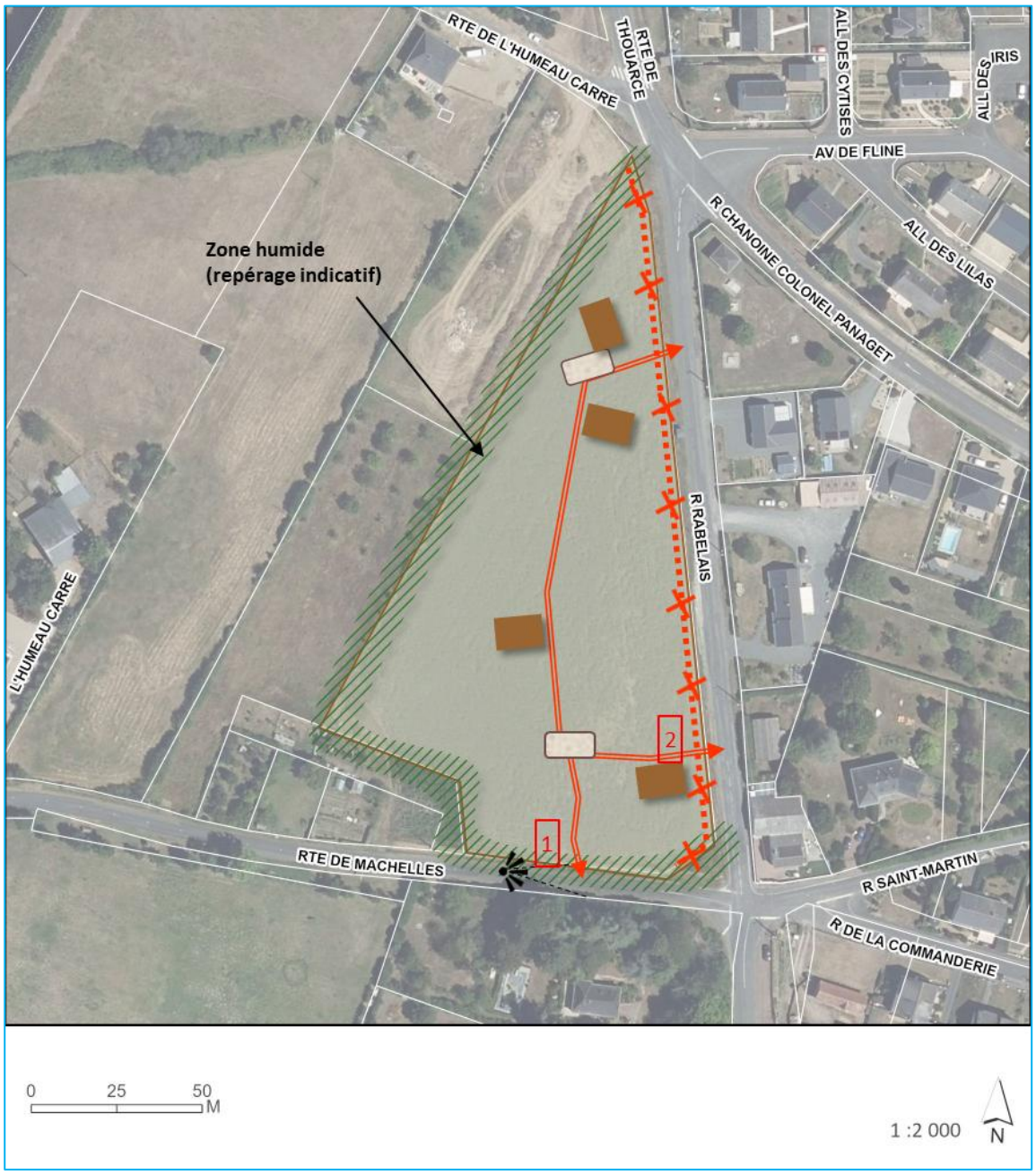
- Assurer la défense incendie de la totalité des constructions.
- Organiser par un plan d'ensemble une vision globale de l'urbanisation du site, afin d'éviter de reproduire soit des densifications spontanées et non maîtrisées en second voire en troisième rang, soit des aménagements trop décousus et hétérogènes les uns les autres.
- Créer en pourtour ouest et sud une frange paysagère qui assure un rôle de filtre vis-à-vis des terres agricoles côté ouest et au droit de l'entrée de bourg ouest que représente la D208 route de Machelles. D'une épaisseur minimale de 5m, cette frange pourra être publique et/ou privée, correspondant dans ce dernier cas à des fonds de jardin.
- Qualifier l'entrée ouest du bourg de Martigné-Briand au niveau de la D208 route de Machelles par un retrait des constructions et une homogénéité des clôtures et des plantations en limite de site, afin d'accompagner la perspective visuelle sur le clocher de l'église qui représente un point de repère historique.
- Créer à l'intérieur du site au moins deux placettes de convivialité, arborées et connectées à la trame viaire. Chacune d'elle sera plantée d'au moins un arbre de haute tige.
- Tenir compte de la présence d'une zone humide identifiée contre la limite ouest du site, selon un principe d'évitement-réduction-compensation des impacts du projet sur la zone humide au titre du Code de l'environnement.

Desserte, mobilité et réseau

- Assurer les accès par une voie faisant jonction entre, sur la partie nord, la rue Rabelais, et, sur la partie sud, soit la rue Rabelais soit la route de Machelles.
- Interdire tout accès motorisé direct le long de la rue Rabelais compte-tenu de son statut de voie structurante à l'échelle du bourg de Martigné-Briand d'une part, et d'un projet de liaison cyclable qui longera la limite est du site d'autre part.

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

Les objectifs sont représentés graphiquement ci-après.



Légende :
- Périmètre de l'OAP
- Voie secondaire (aucun accès par la route de Machelles)
- 1 2 Connexion au sud / sud-est : une connexion à retenir entre les deux
- Accès direct interdit
- Placette de convivialité
- Frange paysagère à créer : filtre arbustif et arboré en contact avec les terres agricoles sur une épaisseur minimale de 5,00m non constructible et demeuré perméable
- Haie à préserver — Haie arbustive et arborée à créer

Principe de bâti implanté à l'alignement

Axe visuel à préserver (clôture : haie champêtre éventuellement doublée d'un grillage souple hauteur 1,20m)

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

2.4 OAP ZA des Acacias Sud (Martigné-Briand)

2.4.1 Localisation et reportage photographique du site

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

2.4.2 Contexte et enjeux urbains

Le site retenu par les élus s'inscrit en extension de l'enveloppe urbaine. Il correspond à des parcelles agricoles au sein d'un paysage déjà urbanisé au nord, et permet de poursuivre l'aménagement de la zone avec une connexion à la partie Nord de l'opération.

2.4.3 Objectifs d'aménagement

Programmation

Accueillir des activités de type artisanale, commerciale, de services, ou industrielle.

Qualité urbaine, paysagère et environnementale

- Assurer la défense incendie de la totalité des activités.
- Créer en pourtours ouest et Sud une frange paysagère qui assure un rôle de filtre vis-à-vis des terres agricoles côté ouest. D'une épaisseur minimale de 5m, cette frange pourra être publique et/ou privée, correspondant dans ce dernier cas à des fonds de parcelle.

Desserte, mobilité et réseau

- Constituer une continuité viaire et des réseaux au Nord-Est vers la Rue du Clos Allaire.
- Interdire les accès sur la RD 748 pour des raisons de sécurité publique.

Les objectifs sont représentés graphiquement ci-après.

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

0 25 50 M

1 :2 000 N

Légende :

- Périmètre de l'OAP
- Voie de desserte principale
- Interdiction d'accès
- Frange paysagère à créer : filtre arbustif et arboré en contact avec les terres agricoles sur une épaisseur minimale de 5,00m non constructible et demeuré perméable

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

2.5 OAP Villevert (Chavagnes-Les-Eaux)

2.5.1 Localisation et reportage photographique du site

1<

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

2.5.2 Contexte et enjeux urbains

Le site retenu par les élus s'inscrit dans l'enveloppe urbaine. Il correspond à un espace cultivé enserré dans le tissu pavillonnaire et à l'appui de la dorsale viaire du bourg de Chavagnes-Les-Eaux que représente la D748 rue Nationale.

2.5.3 Objectifs d'aménagement

Programmation

- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité minimale de 20 logements par hectare sur la globalité du secteur.
- Prévoir la création de logements locatifs sociaux et/ou en accession abordable qui représenteront à minima 8% des logements produits.

Qualité urbaine, paysagère et environnementale

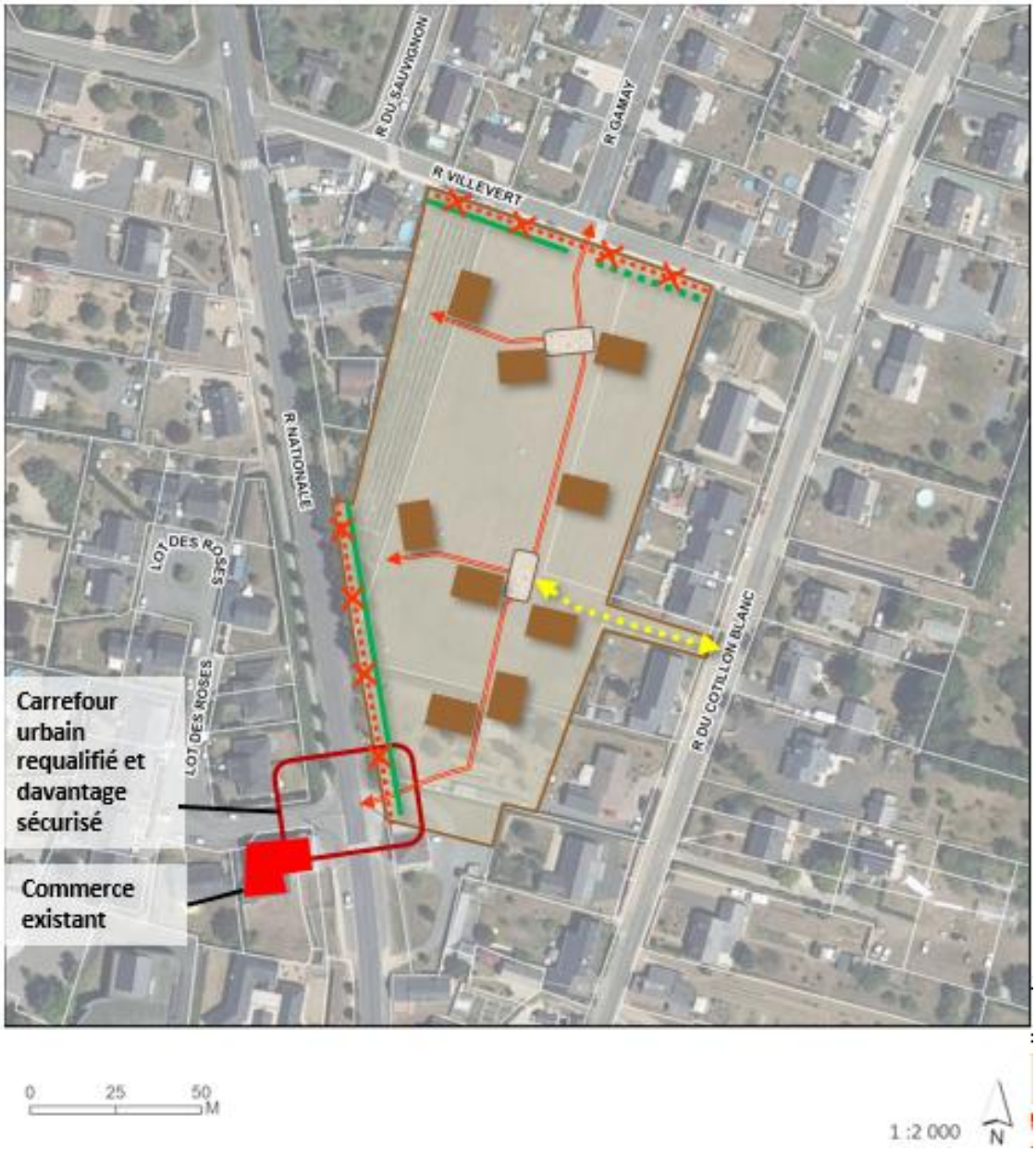
- Assurer la défense incendie de la totalité des constructions.
- Organiser par un plan d'ensemble une vision globale de l'urbanisation du site, afin d'éviter de reproduire soit des densifications spontanées et non maîtrisées en second voire en troisième rang, soit des aménagements trop décousus et hétérogènes les uns les autres.
- Contribuer à qualifier la rue Nationale par la préservation de la lisière arbustive et arborée qui fait écran entre le site et l'axe départemental.
- Valoriser l'ambiance de clos végétal perceptible actuellement sur le site, pour en faire une identité positive du projet de demain et du cadre de vie à venir.
- Développer une trame bâtie qui se rapproche des voies nouvelles créées sur le site, pour affirmer la notion de clos végétal. L'interface entre le pourtour du site et les bâtis est davantage dévolue aux jardins privatifs.
- Organiser au sud-ouest un carrefour urbain qui créera une séquence forte le long de la rue Nationale et qui bénéficiera au petit pôle commerçant existant.
- Créer à l'intérieur du site au moins deux placettes de convivialité, arborées et connectées à la trame viaire. Chacune d'elle sera plantée d'au moins un arbre de haute tige.

Desserte, mobilité et réseau

- Assurer les accès par une voie traversante nord-sud qui relie la rue Villevert à la rue Nationale
- Créer une connexion douce entre la trame viaire motorisée à l'intérieur du site et la rue du Cotillon Blanc en limite est du site.
- Interdire tout accès motorisé direct le long de la D748 rue Nationale et le long de la rue Villevert.

Les objectifs sont représentés graphiquement ci-après.

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



Légende :

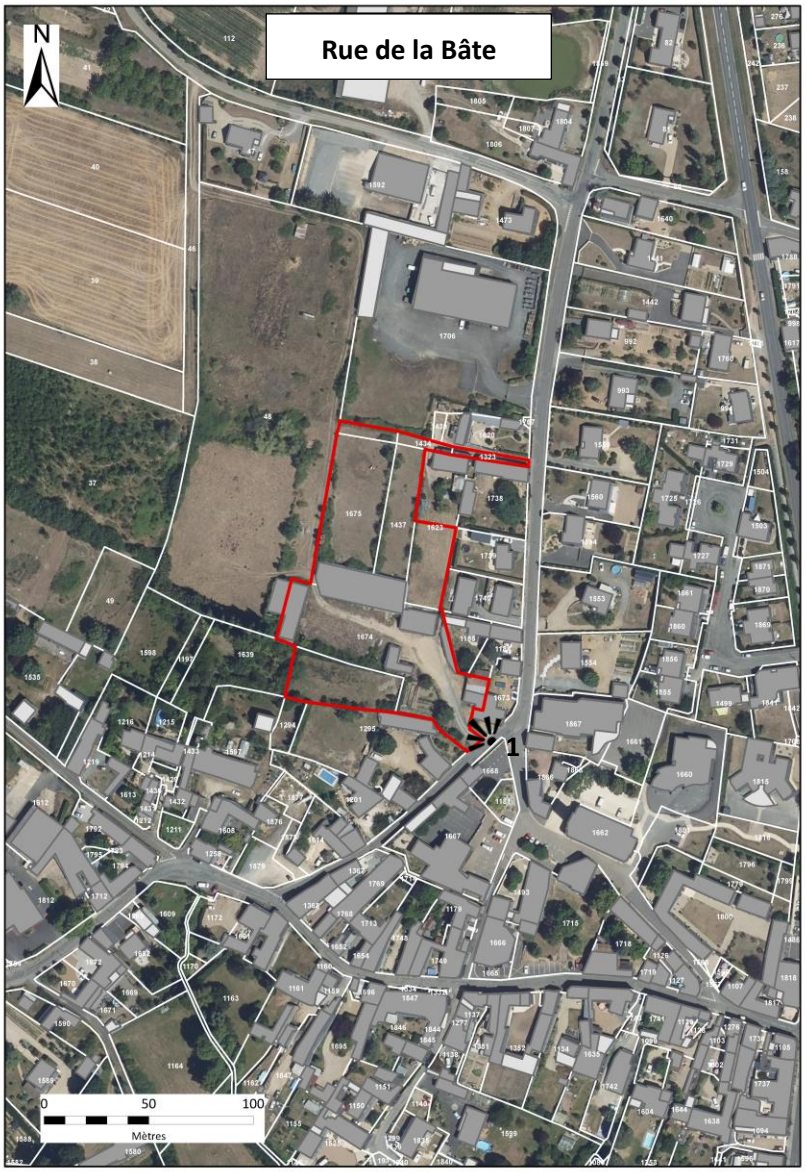
- Périmètre de l'OAP
- Voie secondaire
- Continuité douce pour modes doux (piétons, cycles)
- Accès direct interdit
- Placette de convivialité
- Haie à préserver
- Haie arbustive et arborée à créer

Principe de bâti implanté à l'alignement

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

2.6 OAP Rue de la Bâte (Chavagnes-Les-Eaux)

2.6.1 Localisation et reportage photographique du site



1<

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

2.6.2 Contexte et enjeux urbains

Le site retenu par les élus s'inscrit très largement dans l'enveloppe urbaine. Il correspond à un espace partiellement bâti (bâti ancien agricole et hangar) et de jardins, en interface avec le centre ancien au sud et la zone artisanale au nord. Il est desservi, sur ses limites est et sud-est, par la rue de la Bâte.

2.6.3 Objectifs d'aménagement

Programmation

- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité minimale de 18 logements par hectare sur la globalité du secteur.
- Prévoir la création de logements locatifs sociaux et/ou en accession abordable qui représenteront à minima 8% des logements produits.

Qualité urbaine, paysagère et environnementale

- Assurer la défense incendie de la totalité des constructions.
- Organiser par un plan d'ensemble une vision globale de l'urbanisation du site, afin d'éviter de reproduire soit des densifications spontanées et non maîtrisées en second voire en troisième rang, soit des aménagements trop décousus et hétérogènes les uns les autres.
- Consolider en pourtour ouest une frange paysagère qui assure un rôle de filtre vis-à-vis des terres agricoles alentours. D'une épaisseur minimale de 5m, cette frange pourra être publique et/ou privée, correspondant dans ce dernier cas à des fonds de jardin.
- Conserver autant que possible le principe de clos paysagers successifs, en s'appuyant sur les lignes arbustives et arborées existantes qui présentent par ailleurs un enjeu environnemental.
- Composer le futur quartier avec les usages anciens du site : principe de cour commune, vieux mur, bâti ancien qu'il conviendra de préserver si leur état structurel et sanitaire le permet.
- Développer une trame bâtie qui se rapproche des voies nouvelles créées sur le site, pour affirmer la notion de hameau. L'interface entre le pourtour du site et les bâtis est davantage dévolue aux jardins privatifs.
- Créer à l'intérieur du site au moins une placette de convivialité, arborée et connectée à la trame viaire. Cette placette sera plantée d'au moins un arbre de haute tige.

Desserte, mobilité et réseau

- Assurer la desserte motorisée du site par un unique point d'accès à son extrémité sud-est, sur la rue de la Bâte, en portant une vigilance particulière à la sécurisation du carrefour créé.
- Optimiser le linéaire de desserte interne du site pour simplifier la trame viaire et la gestion économe des réseaux dont en particulier les réseaux gravitaires.
- Créer une connexion douce en limite nord, en prolongement de la trame viaire motorisée pour rejoindre la rue de la Bâte via un chemin de desserte existant.

Les objectifs sont représentés graphiquement ci-après.

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

0 25 50 M

1 :2 000 N

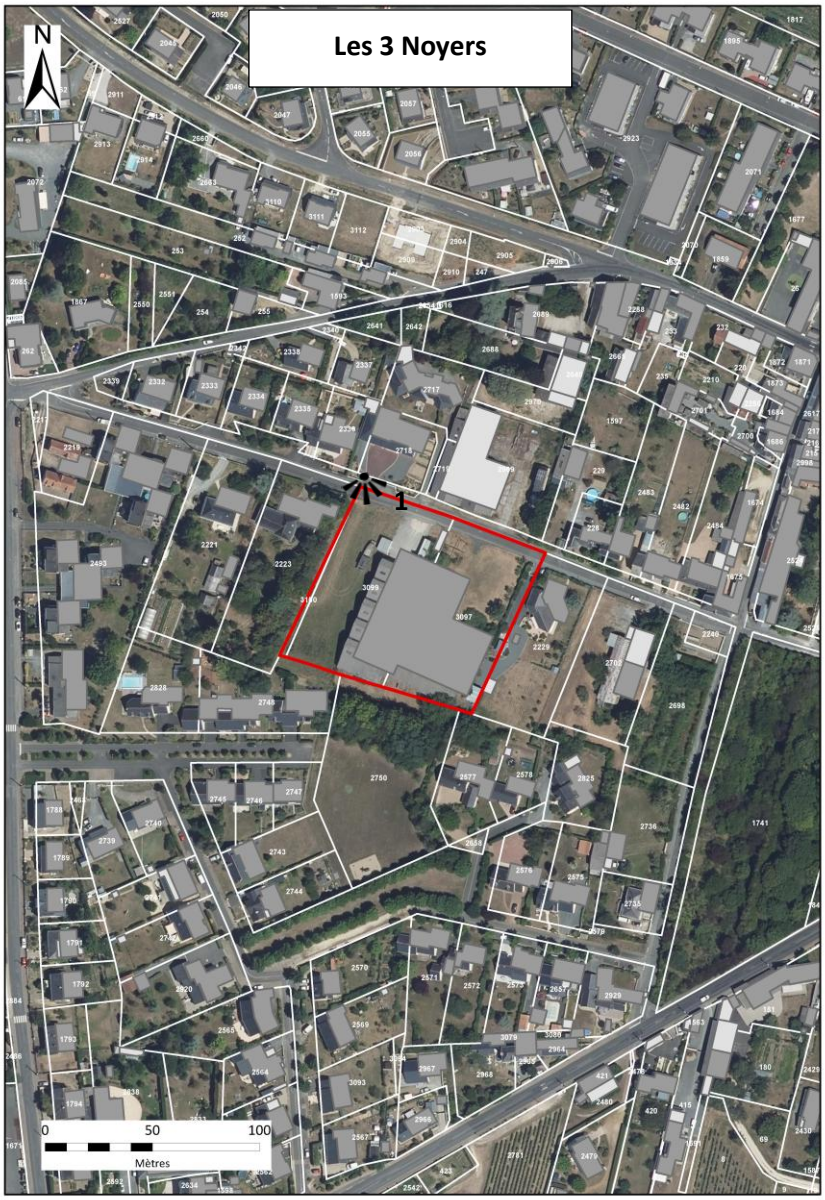
Légende :
- Périmètre de l'OAP
- Voie secondaire
- Continuité douce pour modes doux (piétons, cycles)
- Accès direct interdit
- Placette de convivialité
- Frange paysagère à créer : filtre arbustif et arboré en contact avec les terres agricoles sur une épaisseur minimale de 5,00m non constructible et demeuré perméable
- Haie à préserver

- Bâti d'intérêt patrimonial à préserver (en fonction de son état structurel et sanitaire)
- Principe de bâti implanté à l'alignement

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

2.7 OAP Les 3 Noyers (Martigné-Briand)

2.7.1 Localisation et reportage photographique du site



1<

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

2.7.2 Contexte et enjeux urbains

Le site retenu par les élus s'inscrit dans l'enveloppe urbaine. Il correspond à une friche industrielle insérée dans un tissu urbain mixte du bourg de Martigné-Briand (ancien et plus récent).

2.7.3 Objectifs d'aménagement

Programmation

- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité minimale de 30 logements par hectare sur la globalité du secteur.
- Prévoir la création de logements locatifs sociaux et/ou en accession abordable qui représenteront à minima 25% des logements produits.

Qualité urbaine, paysagère et environnementale

- Consolider les deux franges densément arborées en limite ouest et sud du site en évitant toute construction trop proche des houppiers des arbres. Chercher à composer l'aménagement interne du site pour créer, depuis les futurs espaces circulés, une ou deux perspectives visuelles cadrées sur ces franges végétales.
- Accompagner la création d'une nouvelle silhouette urbaine le long de la rue de la Commanderie par une première interface végétale de type haie arbustive.
- Privilégier autant que possible des formes bâties compactes de type maison de bourg à étage (2 logements par maison).
- Limiter l'imperméabilisation du site et, si possible, atteindre un taux d'imperméabilisation égal ou inférieur à la situation actuelle.

Desserte, mobilité et réseau

- Prévoir la desserte du site à partir de la rue de la Commanderie.
- Créer une connexion pour modes doux avec le jardin public localisé au sud du site.

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

Les objectifs sont représentés graphiquement ci-après.

Légende :
- Périmètre de l'OAP
- Voie secondaire
- Continuité douce pour modes doux (piétons, cycles)
- Haie à préserver
- Haie arbustive et arborée à créer

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

2.8 OAP Rue d'Anjou (Martigné-Briand)

2.8.1 Localisation et reportage photographique du site

1<

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

2.8.2 Contexte et enjeux urbains

Le site retenu par les élus s'inscrit dans l'enveloppe urbaine. Il correspond à un espace enfriché et arboré inséré dans un tissu urbain mixte du bourg de Martigné-Briand (ancien et plus récent).

2.8.3 Objectifs d'aménagement

Programmation

- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité minimale de 30 logements par hectare sur la globalité du secteur.
- Prévoir la création de logements locatifs sociaux et/ou en accession abordable qui représenteront à minima 25% des logements produits.

Qualité urbaine, paysagère et environnementale

- Proposer un nouveau quartier conservant quelques sujets arborés existants.
- Accompagner la création d'une nouvelle silhouette urbaine le long des rues périphériques – rue de la Paix, rue du Général de Gaulle, D748 rue d'Anjou – soit par la conservation d'un corridor végétal assurant une intimité au cœur d'ilot soit par une alternance de bâtis et de jardins paysagers.
- Privilégier autant que possible des formes bâties compactes de type maison de bourg à étage (2 logements par maison) et proposer quelques implantations bâties à l'alignement.

Desserte, mobilité et réseau

- Valoriser les voies périphériques au site pour une desserte optimisée du site en termes de voirie et de réseau.

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

Les objectifs sont représentés graphiquement ci-après.

0 25 50 M

1 :2 000 N

Légende :
- Périmètre de l'OAP
- Continuité douce pour modes doux (piétons, cycles)
- Haie à préserver

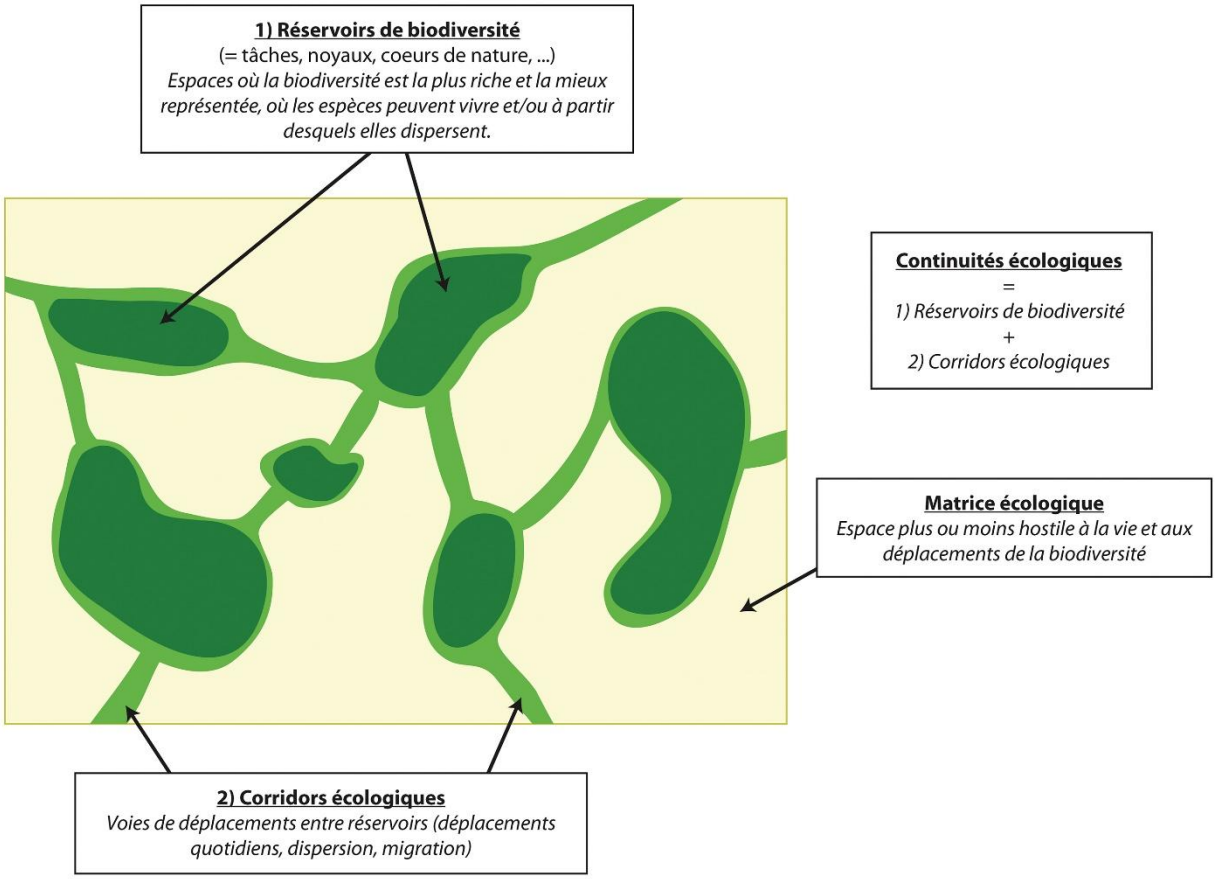
Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

CHAPITRE 3. OAP THEMATIQUE, MISE EN VALEUR DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

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

3.1.1 Petit lexique des continuités écologiques

Les corridors écologiques sont des éléments de liaison fonctionnels entre les écosystèmes ou entre les différents habitats des espèces, permettant à ces dernières de se déplacer. Ces surfaces, souvent linéaires, parfois interrompues sous forme d'îlots-refuge, assurent principalement les échanges génétiques et physiques des espèces entre les zones nodales, appelées également réservoirs de biodiversité. Les corridors écologiques contribuent également au renforcement de la biodiversité dans les espaces exploités intensivement, à la renaturation des espaces dégradés et à la revitalisation du paysage.



Schématisation structurelle des continuités écologiques – Source : INPN ; © UMS PatriNat

3.1.2 A l'échelle du territoire

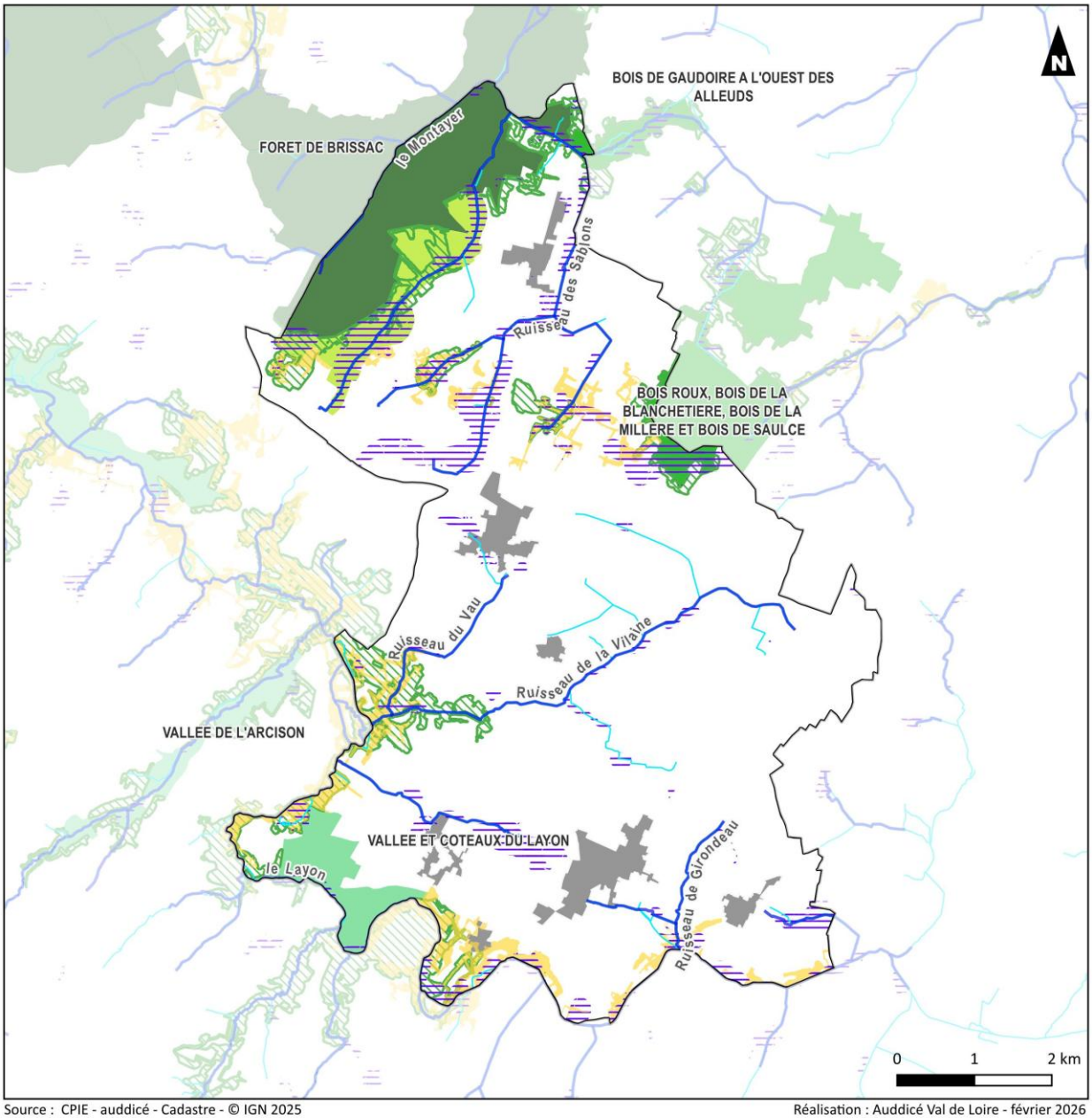
Les prescriptions et recommandations ci-dessous ont pour objectif de favoriser le développement de la biodiversité. Les nouveaux aménagements et constructions devront contribuer à renforcer les continuités écologiques existantes et les connexions des trames écologiques. Les boisements et le maillage bocager constituent des réservoirs de biodiversité majeurs sur le territoire. Aussi, les corridors permettant d'interconnecter ces réservoirs constituent un enjeu à intégrer dans le développement du territoire.

Cette OAP n'a pas de valeur règlementaire. Elle se compose de recommandations et de prescriptions. Elle est une aide à la préservation des continuités écologiques et de la TVB dans le développement et les aménagements du territoire.

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

Commune de Terranjou
Plan Local d'Urbanisme

Trame verte et bleue sur la commune de Terranjou



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

Réalisation : Auddicé Val de Loire - février 2026

- Limite communale
- Espaces urbanisés

Réservoirs de biodiversité

- Bocage
- Bois
- Foret
- Vallée

Corridors écologiques

- Cours d'eau principaux
- Cours d'eau secondaires
- Trame des zones humides
- Trame bocagère
- Trame forestière

Carte de la Trame Verte et Bleue à l'échelle du territoire communal

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

La trame verte et bleue se décline sur le plan de zonage à travers :

- La protection des zones humides
- La protection du réseau hydrographique et des mares
- La protection des haies bocagères
- La protection des boisements au sein des périmètre environnementaux

Préserver et prendre en compte les milieux humides

Dans les zones humides, les éléments naturels liés à la fonctionnalité et à la qualité écologique de la zone humide doivent être maintenus autant que de possible (fossé, berge végétalisée, végétation de bord d'eau, saules et aulnes). La compensation des zones humides est autorisée, conformément à la disposition 8B-1 du SDAGE Loire Bretagne.

Le règlement préserve les zones humides à travers l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

Préserver les cours d'eau, les mares et leurs bords

Aux abords des cours d'eau et des mares identifiés sur le règlement graphique, l'OAP fixe les orientations suivantes :

- Ne pas créer de nouvel obstacle sur les cours d'eau pour assurer la continuité écologique ;
- Rechercher à préserver, voire rétablir les fonctionnalités dans le respect du patrimoine et de l'usage du site ;
- Préserver les haies bordant les cours d'eau ;
- Protéger les berges de toute nouvelle forme d'urbanisation – un recul de 10 mètres sera imposé en dehors des ouvrages liés à la gestion et l'entretien, pour permettre le développement d'une ripisylve ou d'une berge végétalisée. Toutefois, lorsque le cours d'eau traverse un espace bâti existant (zone urbaine), notamment traditionnel ou dense, le recul est réduit à 5 mètres ;
- Si des aménagements végétalisés sont réalisés aux abords des cours d'eau repris dans un des corridors écologiques, il est recommandé de les constituer préférentiellement d'essences caractéristiques des milieux humides, de manière à recréer une ripisylve. Peuvent être cités le saule, le frêne ou encore l'aulne pour les arbres, cornouiller, fusain d'Europe, sureau noir pour les arbustes.

L'orientation ne s'oppose pas aux projets de valorisation des cours d'eau tels que l'aménagement de voies douces sur les berges, etc. dès lors qu'ils sont compatibles avec la sensibilité des milieux.

Le règlement préserve les cours d'eau et les mares à travers l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

Préserver le maillage bocager

Le maillage bocager identifié sur le plan de zonage doit être préservé. Le règlement préserve les haies à travers l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

Protéger les boisements

Au sein des ZNIEFF, le déboisement est interdit (les boisements sont protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme et identifiés sur le règlement graphique).

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

3.1.3 Les continuités écologiques à l'échelle des projets d'aménagement et de construction

- **Renforcer la trame verte et bleue**

La préservation de la trame verte et bleue et des continuités écologiques n'est pas incompatible avec le développement urbain, ce dernier pouvant même participer à améliorer le fonctionnement écologique d'un territoire.

L'OAP présente ci-dessous des recommandations d'aménagement pour favoriser la biodiversité dans les projets de construction.

- Préserver les haies et arbres de haut jet présents (y compris en garantissant leur protection durant la phase travaux) ;
- Privilégier la mise en place d'espaces de végétation spontanée, c'est-à-dire d'espaces où la végétation croît sans intervention humaine ;
- Doubler les clôtures d'une haie végétale d'essences locales diversifiées ;
- Concevoir une végétalisation d'au moins deux strates parmi les trois suivantes : arborée, arbustive ou herbacée ;
- Varier les essences pour les plantations appartenant à une même strate végétale (au moins 2 par strate) ;
- Favoriser les essences adaptées aux conditions climatiques et pédologiques locales ;
- Privilégier une gestion de l'eau en surface (lorsque le sol le permet) sur le domaine public (noues, jardins de pluie, tranchée de Stockholm, etc.) et sur le domaine privé (gestion intégrée des eaux de pluie – GIEP) ;
- Favoriser l'utilisation de revêtements perméables pour les voies à faible fréquentation automobile, les stationnements et les zones de circulation piétonnes.

Noue en cœur de quartier – Auddicé Val de Loire

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

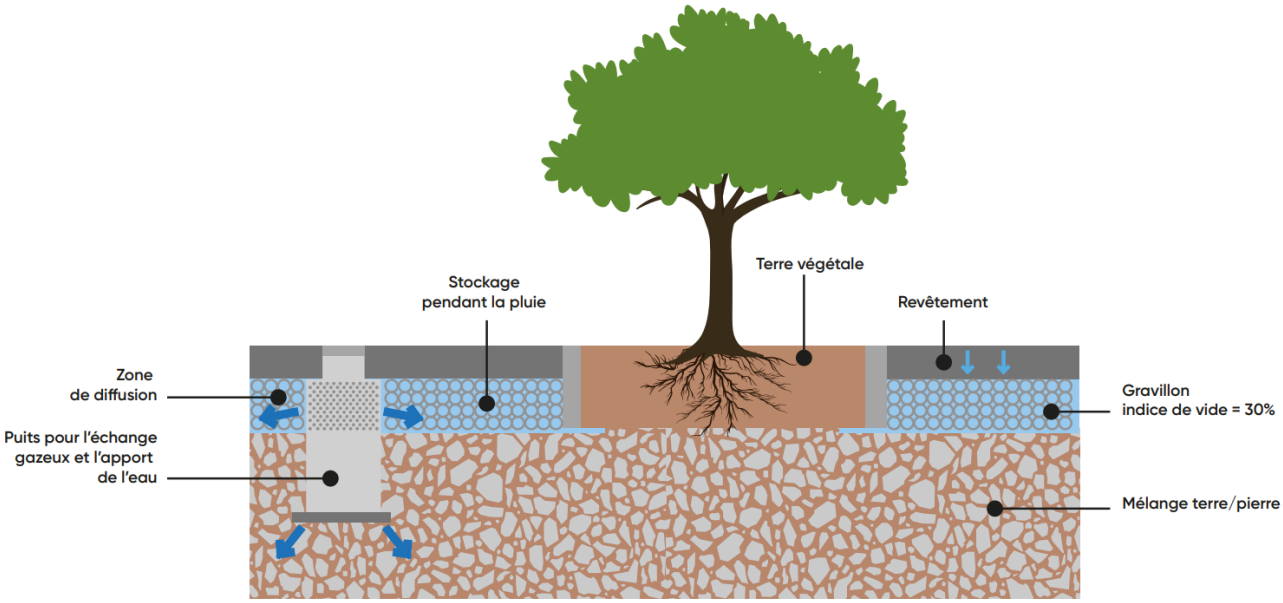


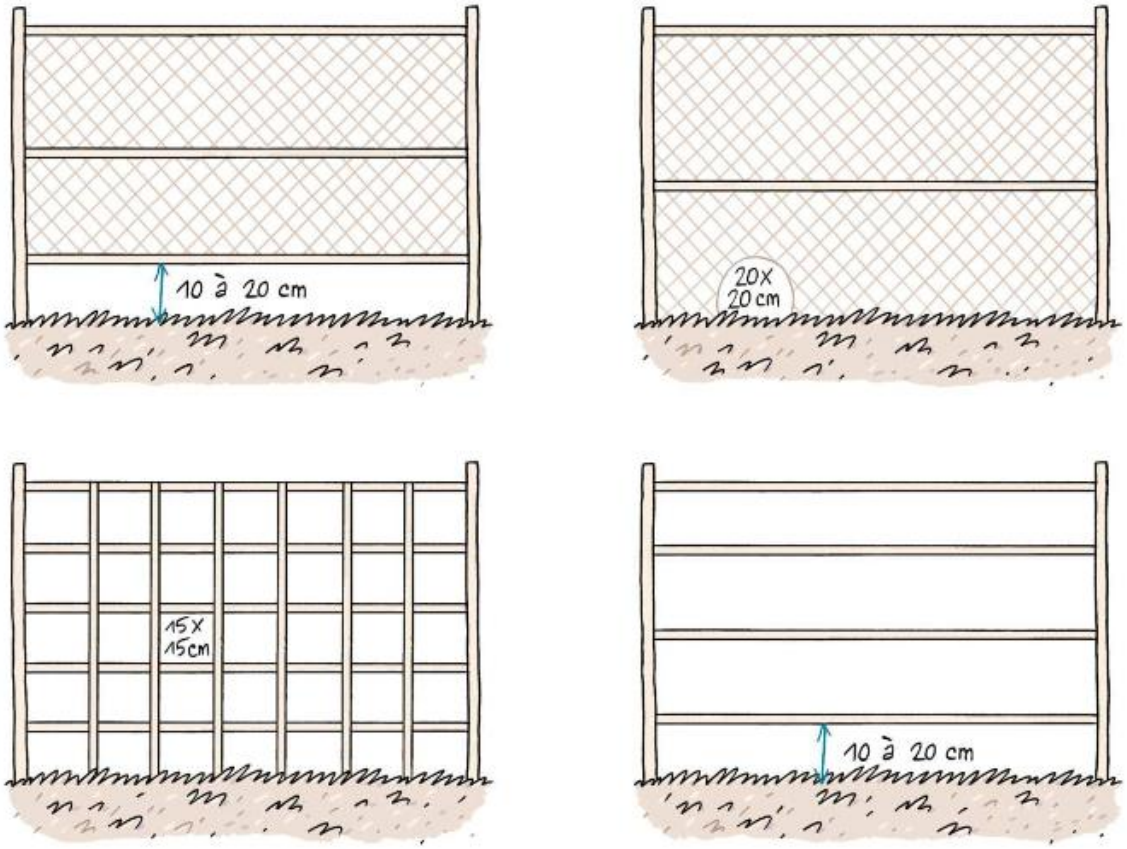
Schéma de principe de la tranchée de Stockholm – Toulouse Métropole

Exemple de stationnement en revêtement perméable – Auddicé Val de Loire

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

Favoriser le déplacement de la petite faune

- Installer des clôtures uniquement lorsque cela est indispensable ;
- Prévoir des dispositifs de clôtures permettant un écoulement naturel de l'eau et la circulation de la petite faune (ex : passage de 20 cm au ras du sol).
- Pour les clôtures en zone naturelle et forestière, il est obligatoire de respecter les principes de l'article L372-1 du code de l'environnement concernant la nécessité de permettre la libre circulation de la petite faune sauvage.
- Utiliser éventuellement des ouvertures qui permettent de présenter au public à quoi servent ces dernières (exemple : forme de hérisson pour marquer le passage à hérisson)



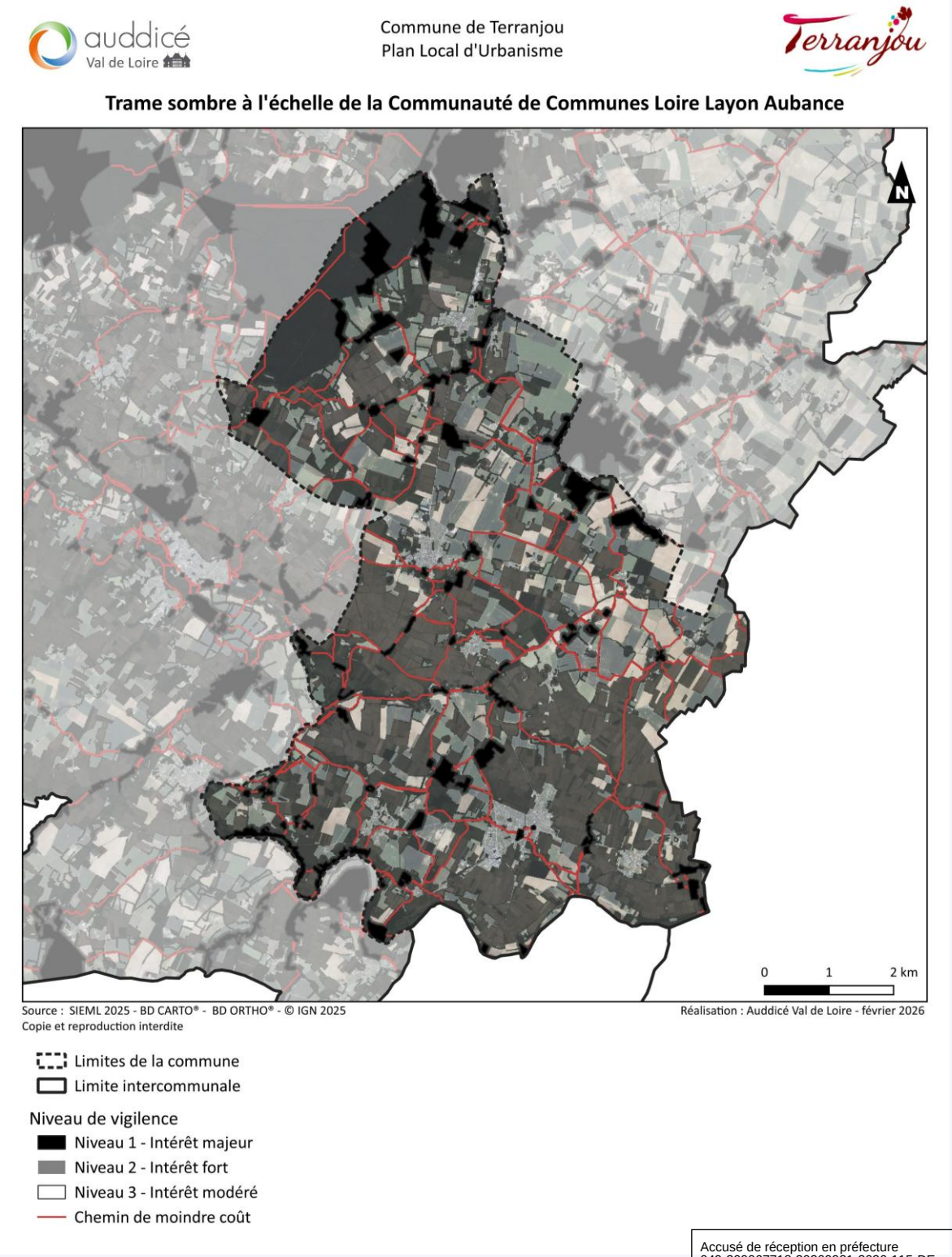
Exemples de clôtures permettant le passage de la petite faune - © Bruxelles Environnement

Exemple de matérialisation de passage à petite faune- © Bruxelles Environnement

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

3.1.3.1 Adapter l'éclairage public aux chiroptères et aux insectes dans les opérations d'ensemble

Au sein des opérations d'ensemble, la mise en place d'un éclairage au niveau des nouvelles constructions peut perturber la faune en général à différents niveaux (perturbation de l'activité des chauves-souris, disparition d'insectes-proies d'oiseaux insectivores et de chauves-souris…). Certaines adaptations peuvent être réalisées afin de limiter cette pollution lumineuse. La cartographie du SIEML ci-dessous identifie les zones à enjeu sur l'éclairage.



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

Au sein des opérations d'ensemble, la mise en place d'un éclairage au niveau des nouvelles constructions peut perturber la faune en général à différents niveaux (perturbation de l'activité des chauves-souris, disparition d'insectes-proies d'oiseaux insectivores et de chauves-souris…). Certaines adaptations peuvent être réalisées afin de limiter cette pollution lumineuse :

- Adapter la nature du lampadaire : la forme du bafflage doit permettre de diriger et de concentrer le halo de lumière vers le bas. Il est ainsi conseillé de disposer de bafflages plats plutôt que bombés afin que la lumière ne soit pas réfractée en dehors de la zone à éclairer. De plus, la disposition d'un focalisateur sur les lampes permettra de diriger la lumière vers les trottoirs et les zones que l'on désire éclairer uniquement.
- Privilégier les ampoules ne produisant pas d'ultraviolets (ampoules sodium basse ou haute pression peu puissantes, par exemple) et éviter l'utilisation d'ampoules à iodures, dont les rayons ultraviolets attirent et déstabilisent l'entomofaune.
- Eteindre l'éclairage public aux heures de faible fréquentation dans les futurs quartiers d'urbanisation, par exemple à partir de 21h30 et 6h30, ou réduire l'intensité de l'éclairage afin de ne pas induire de perturbations sur l'avifaune nocturne et les chiroptères.

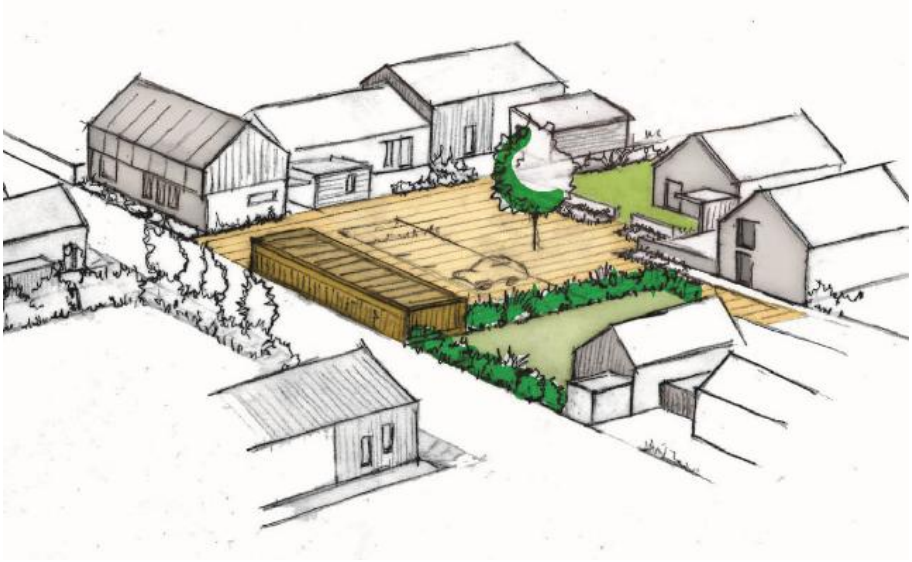
Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

CHAPITRE 4. ELEMENT DE DEFINITION ET D'ILLUSTRATION

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

Illustration de typologies favorisant la diversification des formes urbaines

Illustration d'une placette (réalisation Auddicé)



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