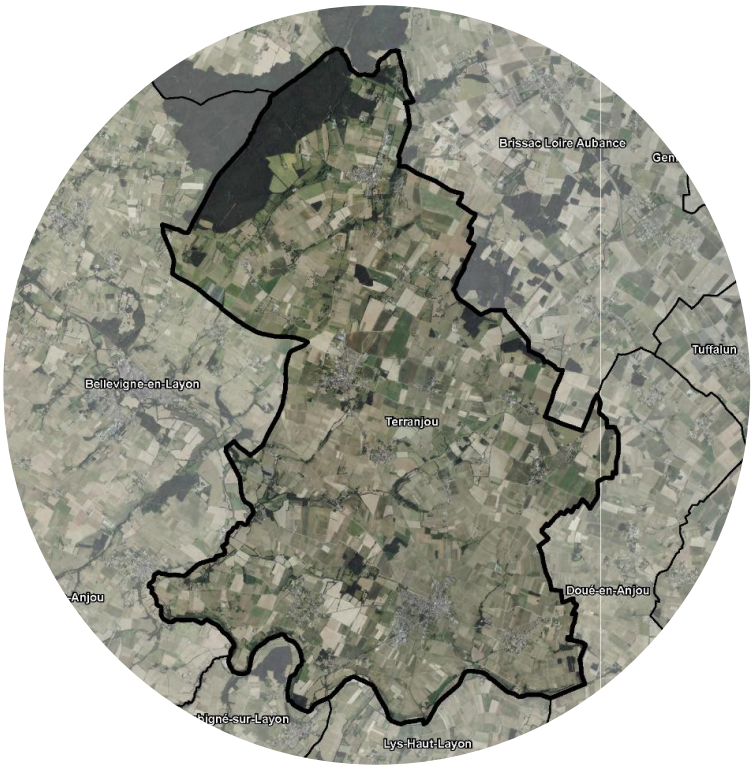
Commune de

TERRANJOU

Plan Local d'Urbanisme



Tome 1 : Diagnostic socio-économique

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
18/02/2026

réalisé par

Auddicé Urbanisme
Rue des Petites Granges
49400 Saumur
02.41.51.98.39

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

CHAPITRE 1. CADRAGE TERRITORIAL 3
1.1 Présentation du territoire 4
1.1.1 Présentation de la commune de Terranjou 4
1.1.2 La Communauté de Communes Loire-Layon-Aubance 6
1.2 Des documents cadres 9
1.2.1 Un SCOT intégrateur 10
1.2.2 Une situation transitoire au sein du SCOT du Pôle Métropolitain Loire Angers 11
1.2.3 Le Plan Local de l'Habitat de la Communauté de Communes Loire Layon Aubance 2025-2031 12
1.2.4 Le Plan Climat Energie Territorial du Pôle Métropolitain Loire Angers 13
1.2.5 Le projet de territoire Loire Layon Aubance 2020-2028 14

CHAPITRE 2. LE DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE 16
2.1 La démographie et parc de logement 17
2.1.1 Une croissance constante de la population 17
2.1.2 Un phénomène visible de desserrement des ménages 24
2.1.3 Une croissance du nombre de logement 27
2.1.4 Un parc de logements qui vise les familles, malgré le desserrement des ménages 30
2.1.5 Moyens financiers des ménages 35
2.1.6 Habitations mobiles et aires d'accueil pour les gens du voyage 38
Synthèse sur la démographie et le parc de logement 40
2.2 L'activité économique 41
2.2.1 Un territoire rural aux caractéristiques péri-urbaines 41
2.2.2 Une économie marquée par les commerces, transports et services divers 44
2.2.3 Tourisme et loisirs : un potentiel à développer 49
2.2.4 L'agriculture : une activité essentielle pour le territoire 50
2.3 Les équipements, commerces et services 74
2.3.1 Une hiérarchie du niveau de commerces et services 74
2.3.2 Un niveau d'équipements publics important 75
2.4 Mobilité et communication numérique 79
2.4.1 Des migrations domicile / travail importantes 79
2.4.2 L'omniprésence de l'automobile 80
2.4.3 Une desserte en transports en communs tournée vers la métropole Angevine 90
2.4.4 Les cheminements piétons et cyclables peu développés 92
2.4.5 Une qualité inégale des communications numériques 93

CHAPITRE 3. ANALYSE DES DYNAMIQUES FONCIERES 97
3.1 Bilan des PLU de Terranjou 98
3.1.1 Trois documents d'urbanisme communaux encore applicables 98
3.1.2 La répartition et descriptif des surfaces des PLU de Terranjou 98
3.1.3 Zoom sur le potentiel la consommation foncière des zones à urbaniser 104
3.2 Analyse 2014-2024 de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers par photo-aérienne 107
3.2.1 Méthodologie du SCOT Loire Angers 107
3.2.2 Analyse de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers 108
3.3 L'analyse des disponibilités foncière 114
3.3.1 Méthode 114
3.3.2 Résultats de l'étude pour le volet habitat 115
3.3.3 Résultats de l'étude pour le volet économique 129

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

Chapitre 1. Cadrage territorial

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

1.1 Présentation du territoire

1.1.1 Présentation de la commune de Terranjou

Terranjou est **une commune nouvelle née le 1er janvier 2017** du regroupement des communes de Chavagnes-les-Eaux, Martigné-Briand et Notre-Dame-d'Allençon, **d'une superficie de 57,05 km²**. **Le territoire communal compte près de 3 918 habitants** (INSEE, 2021). En nombre d'habitants, Terranjou est **la cinquième commune de la CC Loire Layon Aubance**.

La commune de Terranjou a la particularité d'être située **dans l'aire urbaine d'Angers**, qui constitue le chef-lieu du département. Elle se situe **au centre d'un triangle entre Angers** le pôle urbain le plus proche (30 km)**, Cholet** (45 km) **et Saumur** (40 km). Le territoire est également limitrophe du Parc Naturel Régional Loire Anjou Touraine.

Du point de vue socio-économique, **Terranjou est une commune de caractéristique périurbaine**, avec une activité et une démographie dynamique et un niveau de services qui répond aux besoins quotidiens, le territoire reste interdépendant de la métropole angevine.

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

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

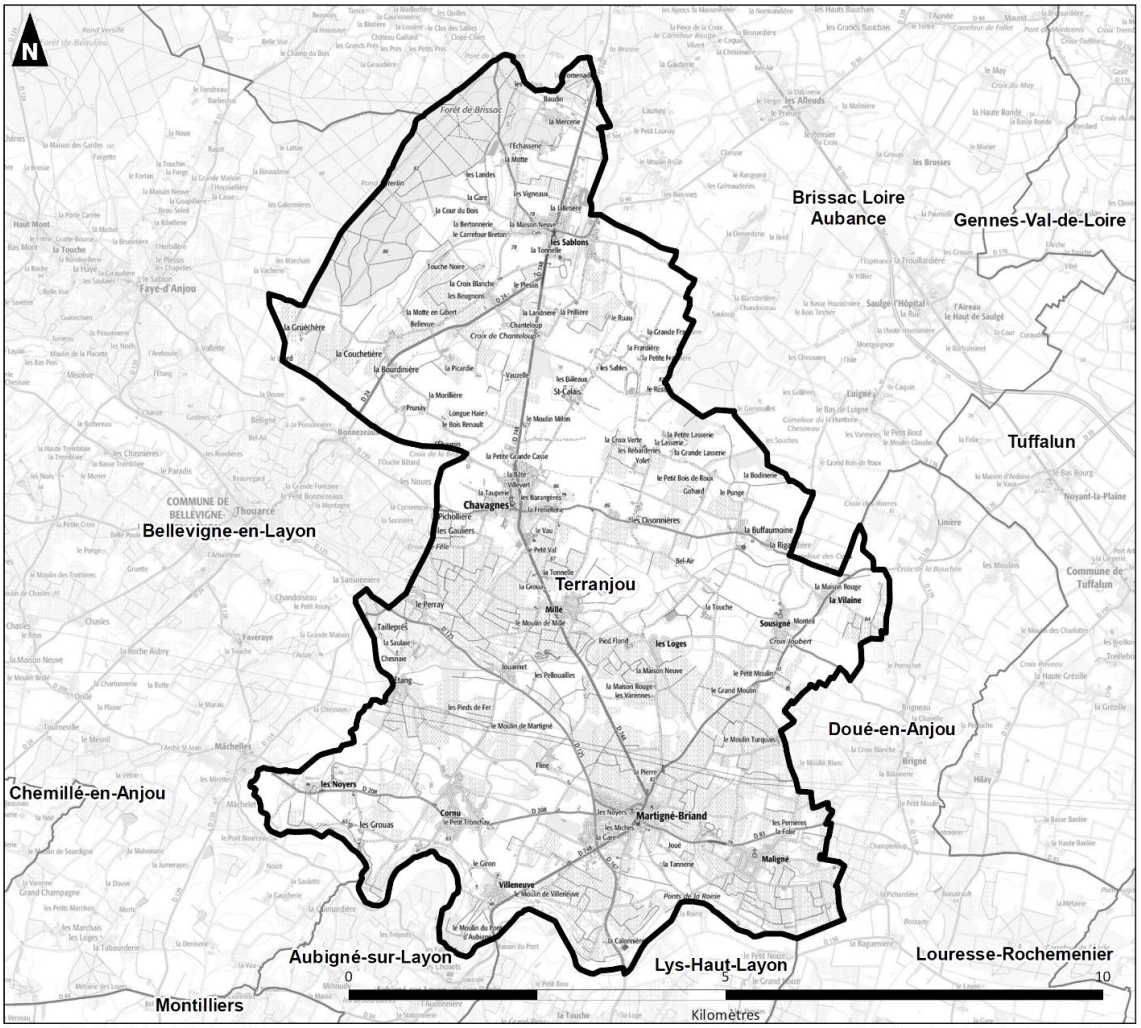
Du fait de la fusion des communes, mais aussi du développement du bâti agricole, on retrouve plusieurs entités bâties :

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

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

Commune de Terranjou (49)
Plan Local d'Urbanisme

Localisation



Sources : IFEN - IGN - Auddicé urbanisme 2021

Réalisation : Auddicé urbanisme, août 2021

Commune de Terranjou
Limite communale

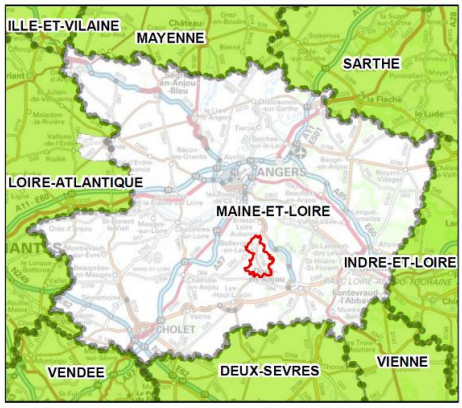


Figure 1. Localisation de la commune

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

1.1.2 La Communauté de Communes Loire-Layon-Aubance

Présentation de la structure

La commune de Terranjou appartient à la **Communauté de Communes Loire Layon Aubance (CCLLA).** Il s'agit d'un Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) regroupant **19 communes et 56 823 habitants.**

Cet EPCI, créé le 1er janvier 2017, est issu de la fusion de 3 communautés de communes : Loire Aubance, Coteaux du Layon, Loire Layon.

La CCLLA se situe au **cœur du département du Maine-et-Loire**, dans **la région Pays de la Loire.** Le territoire comprend des bourgs ruraux et un important patrimoine viticole. L'intercommunalité est située sur les bords de la Loire et du Layon, entre Angers, Cholet et Saumur. La Communauté de Communes bénéficie **d'avantages importants en termes d'attractivité** : bonne accessibilité (accès à l'autoroute via Saint-Germain-des-Prés et Beaulieu-sur-Layon), qualité du cadre de vie, services et commerces de proximité dans les bourgs et influence du dynamisme de l'agglomération angevine...

Figure 2. CC Loire Layon Aubance (source : loire-layon-aubance.fr)

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

Les compétences de la CC LLA

La Communauté de communes Loire Layon Aubance dispose de compétences couvrant plusieurs domaines, comme le développement économique, l'aménagement de l'espace communautaire, la protection et la mise en valeur de l'environnement, la voirie, la politique du logement, le tourisme, la culture et le sport. Cet établissement public de coopération intercommunale intervient, en effet, dans plusieurs domaines :

Développement économique

- Création, aménagement, entretien et gestion des zones d'activités industrielles, commerciales, tertiaires, artisanales, touristiques
- Soutien aux entreprises
- Conduite d'opérations d'immobilier d'entreprise sur des zones d'activités économiques du territoire et gestion de bâtiments à vocation économique
- Soutien au développement commercial et aux activités commerciales d'intérêt communautaire
- Promotion touristique du territoire, soutien à l'office de tourisme intercommunal
- Soutien aux structures ou actions d'insertion économique des personnes en recherche d'emploi : Mission Locale Angevine, Initiatives Emplois, Espace Emploi (Chalonnes-sur-Loire), forum emploi, Alise
- Accompagnement et promotion des différentes filières économiques et des entreprises du territoire
- Développement de l'économie circulaire

Aménagement du territoire

- Élaboration et suivi du SCoT et des schémas de secteurs
- Création et réalisation des ZAC déclarées d'intérêt communautaire
- Conduite des actions d'aménagement de l'espace déclarées d'intérêt communautaire
- Aménagement numérique du territoire
- Mobilités

Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations (GEMAPI)

- Aménagement d'un bassin ou d'une fraction de bassin hydrographique
- Entretien et aménagement d'un cours d'eau, canal, lac ou plan d'eau, y compris ses accès
- Défense contre les inondations et contre la mer
- Protection et restauration des sites, des écosystèmes aquatiques et des zones humides ainsi que des formations boisées riveraines.

Accueil des gens du voyage

- Création, aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil des gens du voyage, des terrains familiaux locatifs et des aires de petits passages, inscrits au schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage de Maine-et-Loire

Voirie

- Création, aménagement et entretien de la voirie d'intérêt communautaire

Protection et mise en valeur de l'environnement

- Élaboration et suivi d'un plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET)
- Conduite des actions environnementales déclarées d'intérêt communautaire

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

Logement et cadre de vie

- Conduite des actions en faveur du logement et de l'habitat déclarées d'intérêt communautaire

Assainissement

- Assainissement des eaux usées

Natation scolaire

- Soutien à l'apprentissage de la natation scolaire (transports et entrées dans les piscines)
- Soutien aux athlètes et collectifs amateurs participant à des compétitions nationales ou internationales ainsi que le soutien aux manifestations sportives fédérales et amateurs d'envergure régionales a minima

Culture

- Construction, entretien et gestion du Village d'Artistes (Bellevigne-en-Layon)
- Actions de développement culturel : participation au financement de Villages en Scène, coordination et animation du réseau de lecture publique, soutien financier aux écoles de musique du territoire et soutien financier aux écoles de musique limitrophes accueillant des habitants du territoire Loire Layon Aubance

Action sociale

- En matière de petite enfance : création, pilotage de l'ensemble des dispositifs, services, actions et établissements relatifs à l'accueil de jeunes enfants
- Accompagnement du vieillissement de la population à travers la participation à l'accueil, l'information, l'orientation et à la coordination dans le domaine gérontologique dans le cadre du CLIC et éventuellement de tout autre dispositif permettant en particulier une réflexion globale sur cet accompagnement à l'échelle du territoire de la CCLLA
- Élaboration et pilotage de la Convention Globale Territoriale (CGT) ou de tout autre dispositif lui succédant
- Coordination administrative des dispositifs contractuels relevant de l'enfance jeunesse
- Accompagnement des communes dans la mise en oeuvre du Schéma Départemental d'Amélioration de l'Accessibilité des Services au Public (SDAASP) et la coordination des Maisons de Services Au Public (MSAP) du territoire

Sécurité du territoire

- Prise en charge des contributions au SDIS

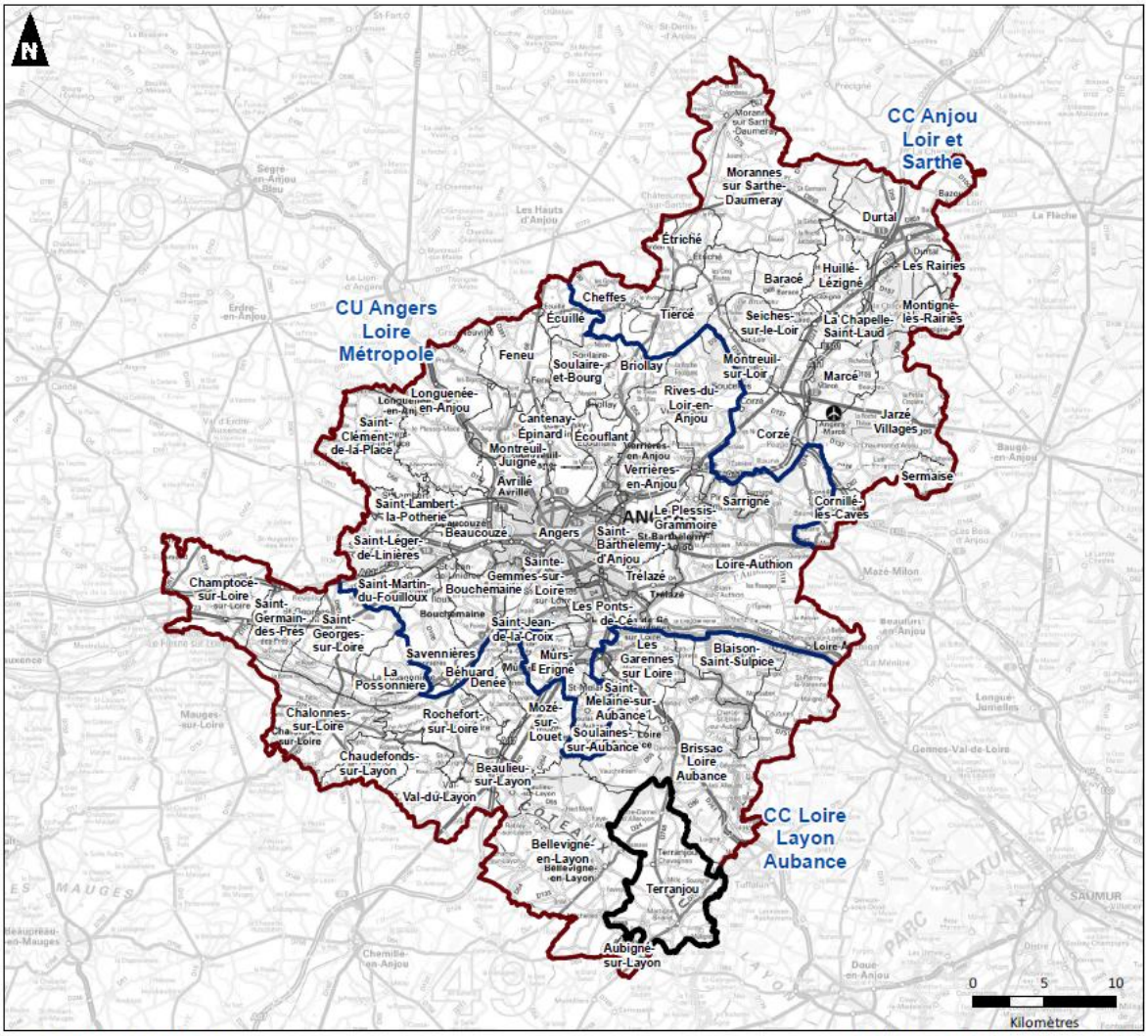
Propreté publique

- Balayage mécanique des agglomérations des communes

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

Commune de Terranjou (49)
Plan Local d'Urbanisme

Localisation à l'échelle intercommunale



Sources : IGN - Auddicé urbanisme 2021

Réalisation : Auddicé urbanisme, août 2021

- Commune de Terranjou
- Périmètre du SCOT Pôle Métropolitain Loire Angers
- Limite intercommunale
- Limite communale

1.2 Des documents cadres

Le PLU de Terranjou devra prendre en compte un certain nombre de documents supra-communaux comme indiqué dans les articles du Code de l'Urbanisme.

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

1.2.1 Un SCOT intégrateur

La loi ALUR réaffirme le rôle intégrateur du SCOT en supprimant le lien juridique du PLU avec les documents de rang supérieur au SCOT, lorsque le territoire en dispose (art. L.131-4 du CU). Ainsi, les auteurs des PLU n'ont plus qu'à se référer au SCOT, document unique intégrant les documents de rang supérieur, renforçant par la même, la sécurité juridique des PLU(i-H). On parle alors de « SCOT intégrateur ».

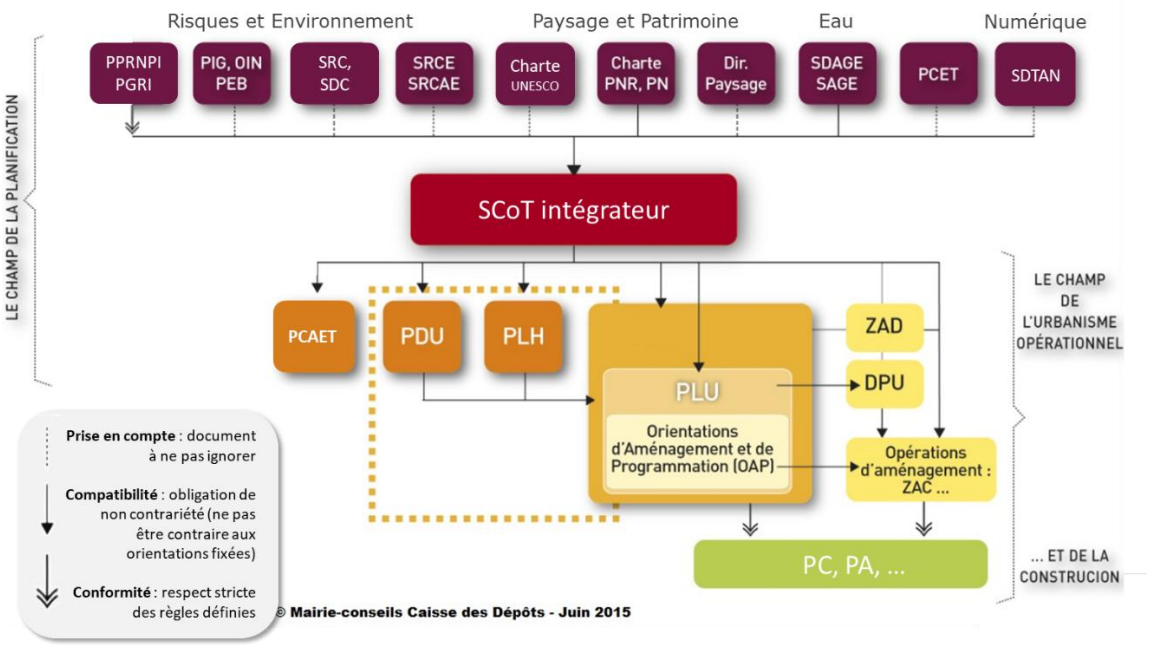


Figure 1. Relation entre les différents documents de planifications

Le nouveau SCOT du Pôle Métropolitain Loire Angers doit prendre en compte :

- Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'égalité des Territoires (SRADDET) des Pays-de-la-Loire, adopté en décembre 2021 ;
- Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) du Pôle Métropolitain Loire Angers, approuvé le 14 décembre 2020 ;
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire Bretagne approuvé en 2015 et portant sur les années 2016 à 2021 incluses ;
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Layon Aubance Louet approuvé le 4 mai 2020 ;
- Le Plan de Gestion du Risque d'Inondation (PGRI) du bassin Loire Bretagne adopté le 23 novembre 2015 ;
- Le schéma départemental des carrières du Maine et Loire, approuvé le 9 janvier 1998.

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

1.2.2 Une situation transitoire au sein du SCOT du Pôle Métropolitain Loire Angers

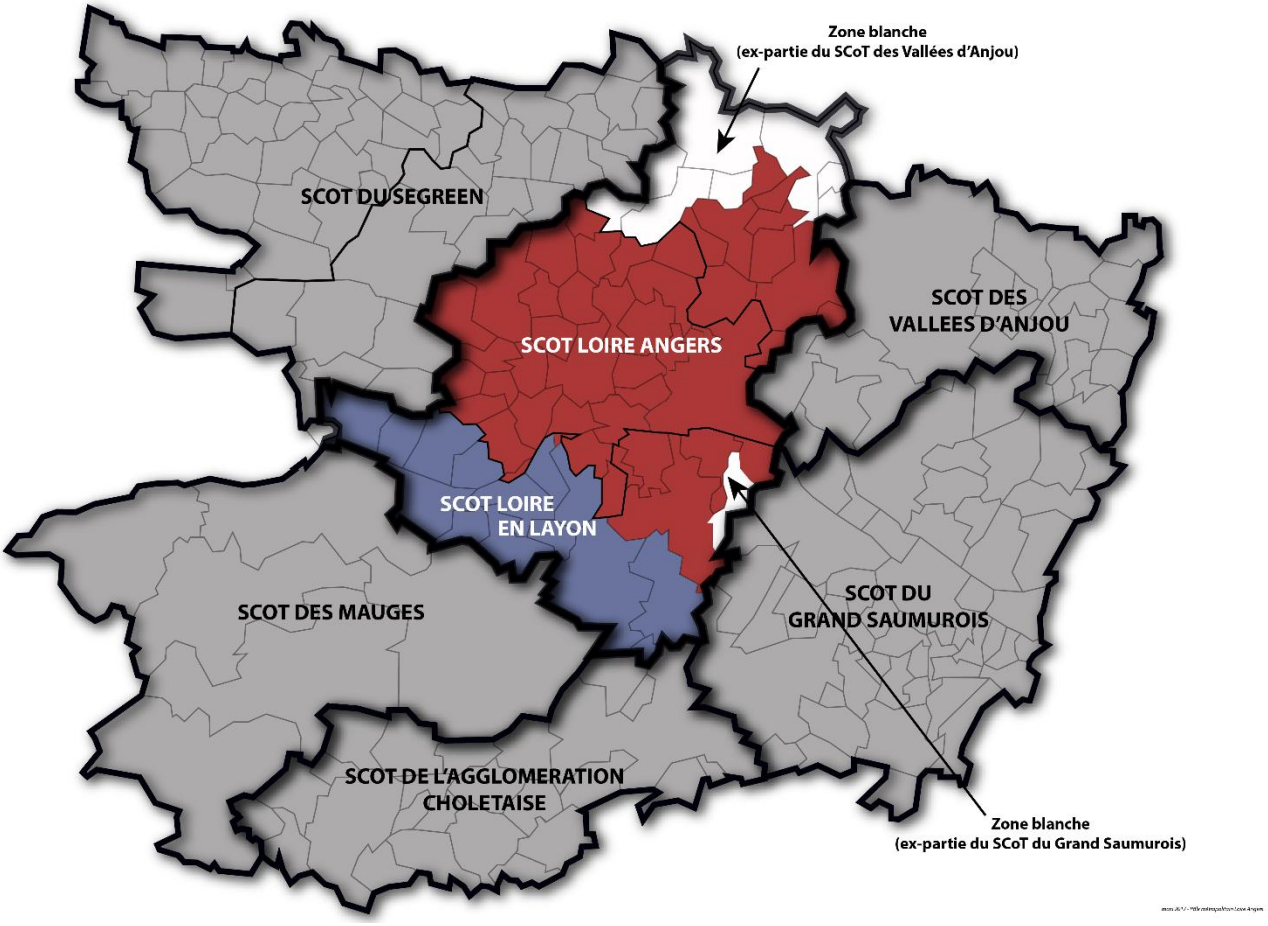
Terranjou fait partie du périmètre du SCOT du Pôle Métropolitain Loire Angers créé lors de la réforme territoriale de 2017.

Deux SCOT s'appliquent actuellement sur ce périmètre :

- Le SCoT Loire Angers a été approuvé le 9 décembre 2016**.** Il s'applique sur le territoire du Pôle métropolitain Loire Angers tel qu'il était lors de l'approbation en 2016, à savoir la Communauté urbaine Angers Loire Métropole, les anciennes Communautés de communes Loire Aubance et du Loir, et la commune Loire Authion.
- **Le SCoT Loire en Layon** a été approuvé le 29 juin 2015, qui s'applique **sur le territoire des anciennes Communautés de communes Coteaux du Layon** (dont Terranjou faisait partie).

La révision du SCOT du Pôle métropolitain Loire Angers est arrêté dans l'attente de l'approbation prévue pour le second semestre de 2025. Terranjou est donc toujours **soumises aux dispositions du SCoT Loire en Layon jusqu'à l'approbation du futur SCoT unique**.

2 SCoT à mettre en oeuvre et des zones blanches
(jusqu'à approbation du futur SCoT)



Source : pole-metropolitain-loire-angers.fr

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

1.2.3 Le Plan Local de l'Habitat de la Communauté de Communes Loire Layon Aubance 2025-2031

Le Plan Local de l'Habitat (PLH) est un document stratégique élaboré à l'échelle intercommunale, visant à **définir les orientations et actions en matière de politique de l'habitat sur une période de six ans**. Il constitue un outil central de planification permettant d'anticiper et de répondre aux besoins en logement de la population, tout en favorisant la mixité sociale et le développement d'une offre de logement adaptée aux spécificités du territoire. Le PLH fixe ainsi des objectifs précis en termes de production de logements, de réhabilitation du parc existant et de lutte contre l'habitat indigne, tout en intégrant les enjeux environnementaux liés à la consommation foncière et à l'efficacité énergétique.

La Communauté de Communes dispose de la compétence pour mettre en place et suivre cette procédure. **Le projet de PLH est actuellement arrêté depuis octobre 2024 et sera approuvé en 2025**. Il couvrira l'ensemble de la Communauté de Communes Loire Layon Aubance durant **la période 2025-2031**.

Le PLH à venir a identifié trois enjeux :

- **Requalifier le parc de logements**, majoritairement anciens, avec de forts enjeux de rénovation énergétique et d'adaptation aux besoins de la population, dans un contexte de vieillissement et de desserrement des ménages ;
- **Développer une offre de logements locatifs**, notamment sociaux, aujourd'hui insuffisante et inadaptée aux besoins de la population ;
- **Diversifier l'offre et produire de nouveaux logements de qualité**, prioritairement en renouvellement urbain, afin de répondre aux enjeux du changement climatique et aux évolutions des modes de vie.

Entre 2025 et 2031, le PLH prévoit pour la commune de Terranjou une production de logements différenciée selon les secteurs de la commune nouvelle. Le PLH souhaite une production de **16 logements par an, soit un total de 96 logements pour la commune de Martigné-Briand**. Parmi, ces dispositions, **23 logements locatifs sociaux** devront être accessibles. **Pour les autres communes déléguées de Chavagnes-les-Eaux et Notre-Dame-D'Allençon de 8 par/an équivalente à 48 logements sur la période 2025-2031 est demandée. Cette création de logements doit intégrer 6 logements sociaux et accession abordable.**

A noter qu'en raison du respect de la loi Climat et Résilience de 2021, **74% de la production de logements se fera en renouvellement urbain pour le secteur de Martigné-Briand et 41% pour les secteurs de Notre-Dame-D'Allençon et Chavagnes-les-Eaux**. Enfin, le PLH de la communauté de communes impose pour Terranjou une densité de **18 à 23 logements/hectares** pour toutes opérations de créations de logements.

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

1.2.4 Le Plan Climat Energie Territorial du Pôle Métropolitain Loire Angers

La loi de Transition Énergétique pour la Croissance Verte (TECV) votée en 2015 s'inscrit dans un ensemble de textes visant à décliner au niveau national les engagements internationaux et européens. La loi vise notamment à :

- Diviser par 4 les émissions de GES à 2050
- -30% de consommation d'énergie entre 2012 et 2030 et -50% à échéance 2050
- 23% de couverture en ENR en 2020 et 32% en 2030
- Contribuer à l'atteinte des objectifs de réduction de la pollution atmosphérique prévus par le PREPA (Plan nationale de Réduction des Émissions de Polluants Atmosphériques) / objectif affiché par le PCAET Loire Angers (cf. p.17)
- Disposer d'un parc immobilier intégralement rénové BBC à 2050 au niveau très performant en 2050 (considérant une part incompressible de bâtiments non aptes à la rénovation)

Dans ce cadre, le PCAET du Pôle Métropolitain Loire Angers approuvé le 14 décembre 2020, fixe les objectifs suivants : -75% d'émissions de GES d'ici 2050, -30% de consommation d'énergie entre 2012 et 2030 et -55% entre 2012 et 2050, une couverture ENR de 32% en 2030, 90% du parc de logement rénové au niveau très performant en 2050.

Pour participer à la réalisation de ces objectifs, le plan contient 5 axes :

- **Axe 1 - BÂTIMENTS** : Tendre vers un parc immobilier sobre et performant pour permettre aux habitants et entreprises de moins et mieux consommer et concourir à un cadre de vie agréable
- **AXE 2 - PRODUCTION ET CONSOMMATION D'ÉNERGIE** : Passer du territoire consommateur d'énergie au territoire producteur
- **AXE 3 - AMÉNAGEMENT ET MOBILITÉS** : Aménager le territoire pour favoriser les proximités et les mobilités décarbonées et en améliorant le cadre de vie et la santé humaine
- **AXE 4 – ADAPTATIONS** : Adopter des pratiques et usages adaptés et anticiper et se préparer aux impacts du changement climatique
- **AXE 5 – GOUVERNANCE** : Piloter, animer et évaluer le PCAET

Le PCAET du Pôle Métropolitain Loire Angers définit également des objectifs par EPCI au travers de fiche-actions.

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

1.2.5 Le projet de territoire Loire Layon Aubance 2020-2028

La Communauté de Communes Loire Layon Aubance a défini un P**rojet de Territoire pour les années 2020-2028**, afin de se doter d'une stratégie de développement en deux temps, prenant en compte les nouvelles limites de la communauté de communes. Le premier acte 2020-2023 étant passé, le second acte 2024-2026 fixe les objectifs suivants répondant à 4 défis sur le territoire : l'urgence environnementale et climatique, l'organisation du développement, l'offre de services aux habitant ainsi que la solidarité territoriale.

Figure 2. Source : extraits du projet de territoire Loire Layon Aubance - Acte 1 - 2020-2022

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

Éléments à retenir au sujet des documents cadres :

La commune de TERRANJOU fait partie du périmètre du **SCOT du Pôle Métropolitain Loire Angers** (SCOT PMLA), dont le document d'urbanisme devrait être approuvé pour le second **semestre 2025**.

Du fait des récents remaniements des limites territoriales : (fusion de SCOT, d'intercommunalités, communes), certains documents de rang supérieur au PLU sont en cours d'élaboration et arrêtés (SCOT, PLH, etc.), le PLU devra les prendre en compte en plus des documents existants et applicables (PCAET, etc.).

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

Chapitre 2. Le diagnostic socio-économique

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

Les données présentées dans ce diagnostic sont **issues des recensements de la population** effectués par l'INSEE et disponibles sur leur site internet : www.insee.fr.

Les différents **chiffres communaux sont comparés à ceux de « territoires de comparaison »** afin **d'estimer si les tendances communales sont également des tendances plus générales**.

Nos territoires de comparaison sont :

- **Le périmètre de la Communauté de Communes Loire Layon Aubance ;**
- **Le périmètre de l'arrondissement d'Angers, proche des limites du SCOT Pôle Métropolitain Loire Angers ;**

2.1 La démographie et parc de logement

2.1.1 Une croissance constante de la population

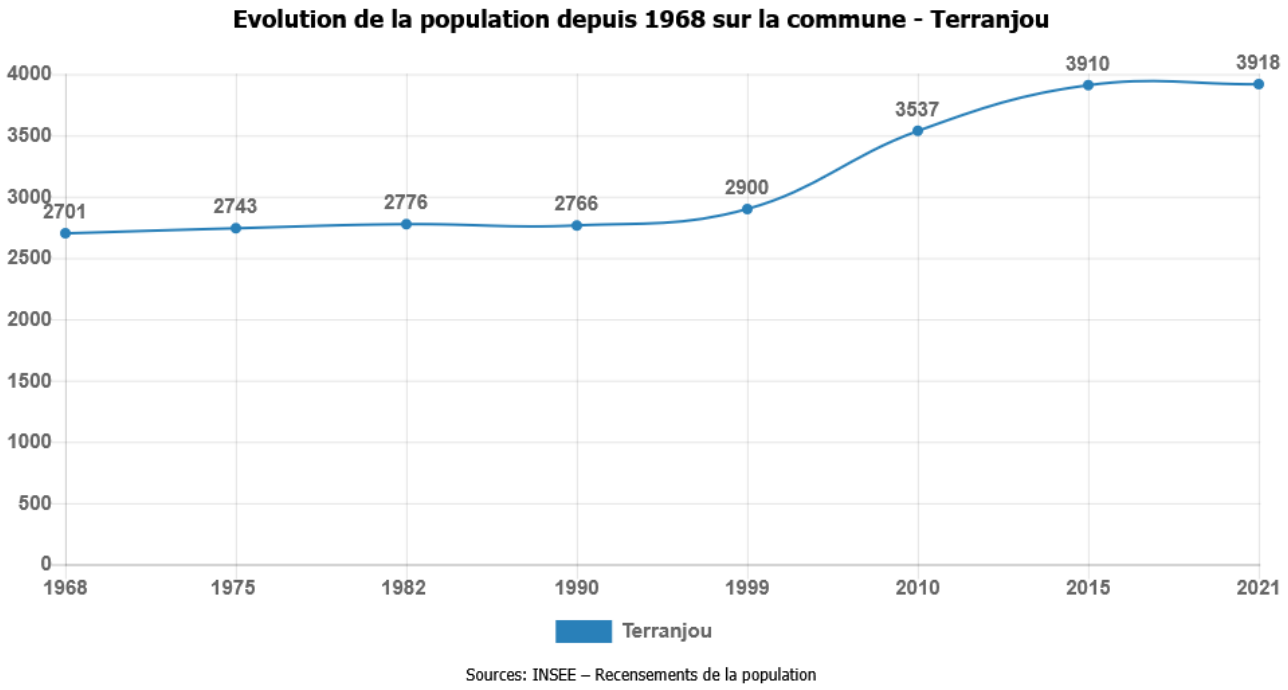


Figure 3. Evolution de la population de Terranjou depuis 1968, INSEE 2025

Depuis 1968, la population de la commune a augmenté de 45% passant de 2701 habitants à 3918 habitants en 2021. La commune a connu une phase de légère augmentation de la population entre 1968 et 1990, **puis une augmentation importante (35 %) entre 1999 et 2015**

Sur les dix dernières années (2010-2021), la croissance démographique de Terranjou se poursuit avec une augmentation de population de 10,7% en 10 ans. Cette croissance s'explique par l'attractivité de la commune qui bénéficie de nombreux atouts :

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

- les **nombreux services et équipements,** et notamment des établissements scolaires, ainsi que services de santé et d'hébergement pour les personnes âgées ;
- la proximité de **l'agglomération d'Angers** et de Doué-en-Anjou ;
- la présence d'un **cadre de vie de qualité grâce aux boisements et cours d'eaux ;**
- **des commerces et services de proximité** qui participent à la qualité de vie sur le territoire.

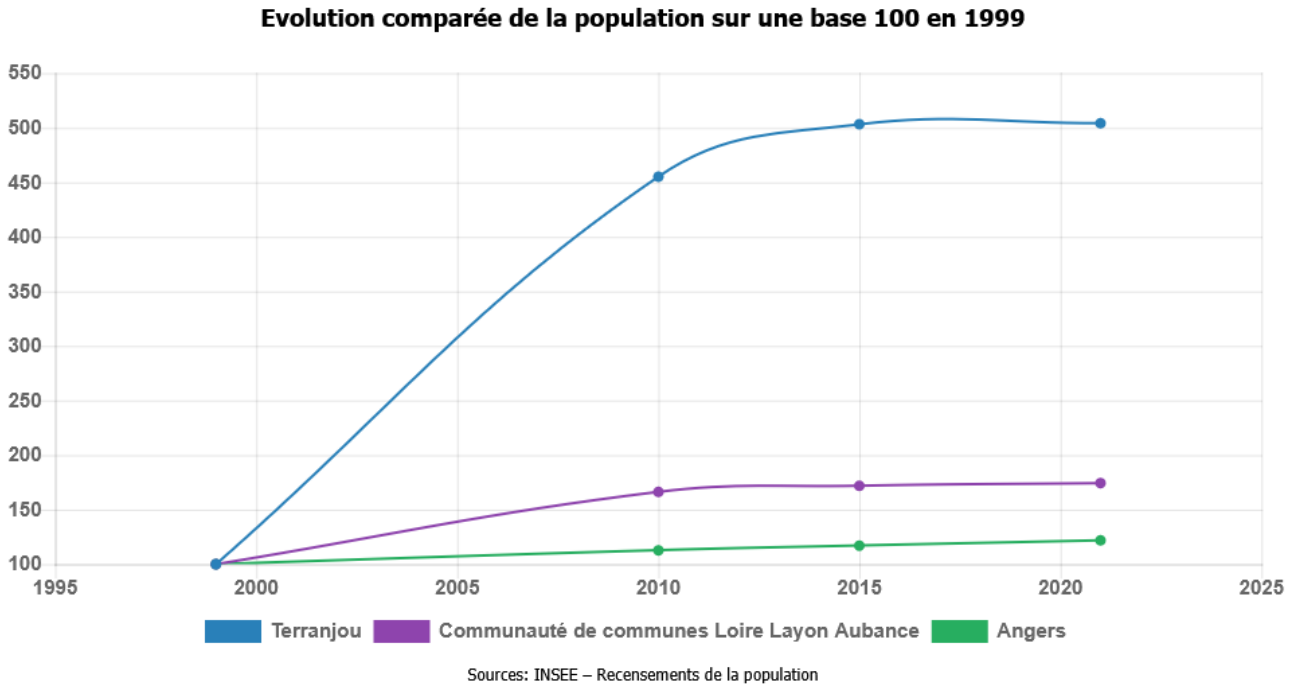


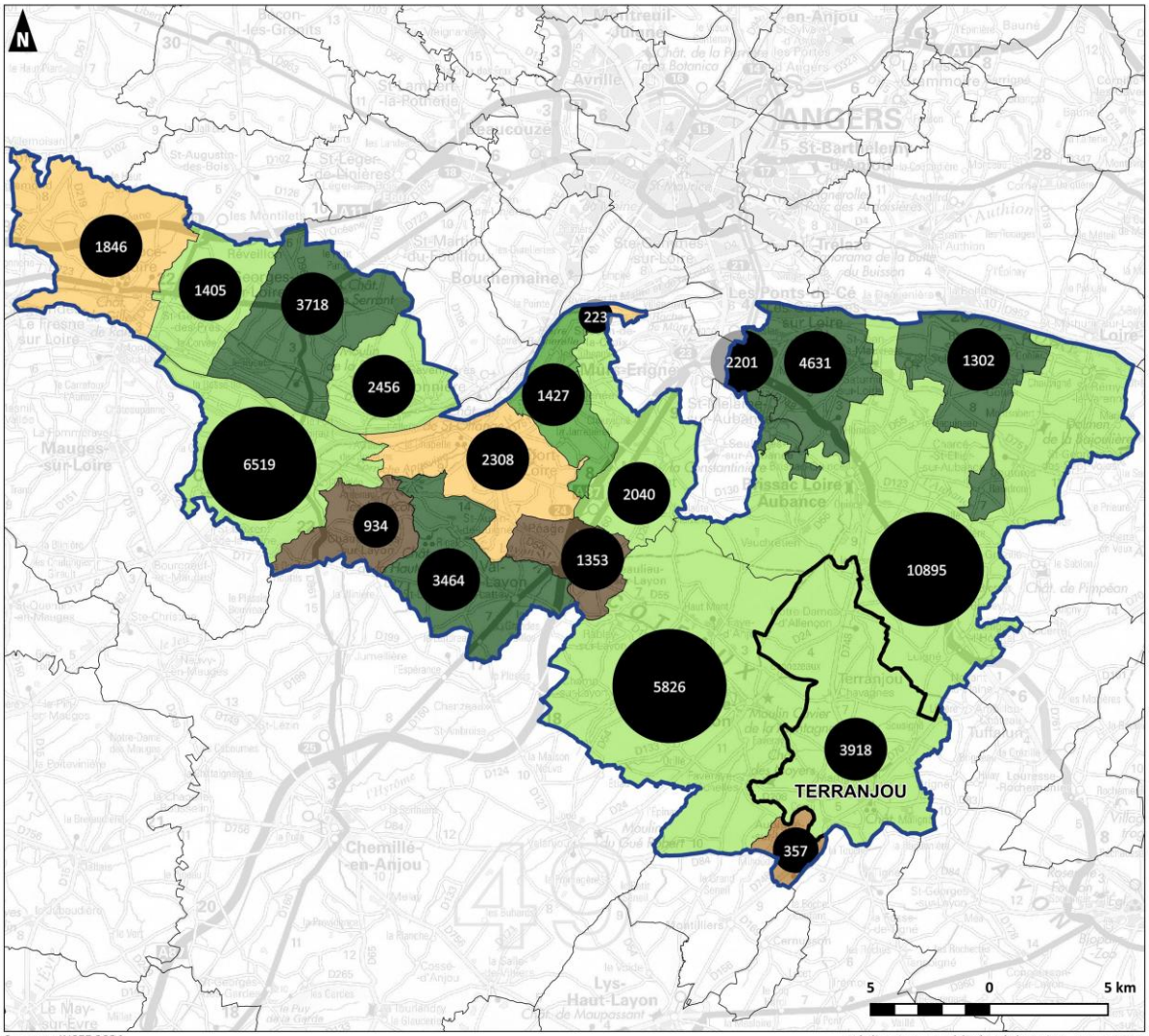
Figure 4. Evolution comparée de la population depuis 1999, INSEE 2025

Le caractère attractif de Terranjou se retrouve dans le graphique ci-dessus où la croissance démographique communale apparait nettement supérieure à celle de la CCLLA, qui connait une stabilisation de sa population depuis 2010, et celle de l'Arrondissement d'Angers qui suit la même dynamique.

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

Commune de Terranjou (49)
Plan Local d'Urbanisme
Intercommunalité : CC Loire Layon Aubance

Evolution de la population entre 2015 et 2021



Sources : INSEE 2024
Copie et reproduction interdites

Réalisation : Auddicé Val de Loire - mars 2025

Limites administratives

Intercommunalité — Commune — Commune de Terranjou

Population en 2021

- Entre 50 et 250
- Entre 251 et 1 000
- Entre 1 001 et 5 000
- Entre 5 001 et 10 895

Croissance démographique entre 2015 et 2021 (en %)

- -4,85 à -3,00%
- -3,00 à -1,50%
- -1,50 à 0,00%
- 0,00 à 1,50%
- 1,50 à 3,00%
- 3,00 à 8,75%

Figure 5. Evolution de la population de Terranjou à l'échelle de la CCLLA, INSEE 2025

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

2.1.1.1 Les facteurs de l'évolution démographique

Le solde migratoire

Le solde migratoire correspond à la différence entre le **nombre de personnes qui sont entrées** sur le territoire et le **nombre de personnes qui en sont sorties** au cours d'une période.

La commune de Terranjou a connu des périodes successives d'accueil et de perte de population jusqu'en 1990.

Néanmoins, **depuis 1990, on observe que le solde migratoire de Terranjou est en hausse entre 1990 et 2010 et constamment positif jusqu'en 2015.** Malgré cela on constate sur **Terranjou un solde migratoire négatif depuis 2015.**

En comparaison sur la période 1990-2021 :

- La dynamique d'accueil d'Angers stagne jusqu'à obtenir un solde migratoire négatif entre 1999 et 2010, après cette date on constate une bonne reprise de l'attractivité d'Angers.
- La CCLLA garde une dynamique d'accueil supérieure à celle de l'arrondissement, du fait de l'exode rurale et du désir de campagne des habitants. Cette dynamique tend globalement à se réduire, jusqu'à obtenir un solde migratoire négatif entre 2015 et 2021.

Depuis, 1990 les dynamiques d'accueil de Terranjou sont plus importantes que celles identifiées sur la CCLLA. Pour autant, les deux entités se rejoignent dans l'évolution des dynamiques depuis 2015 où un solde migratoire négatif est identifiable.

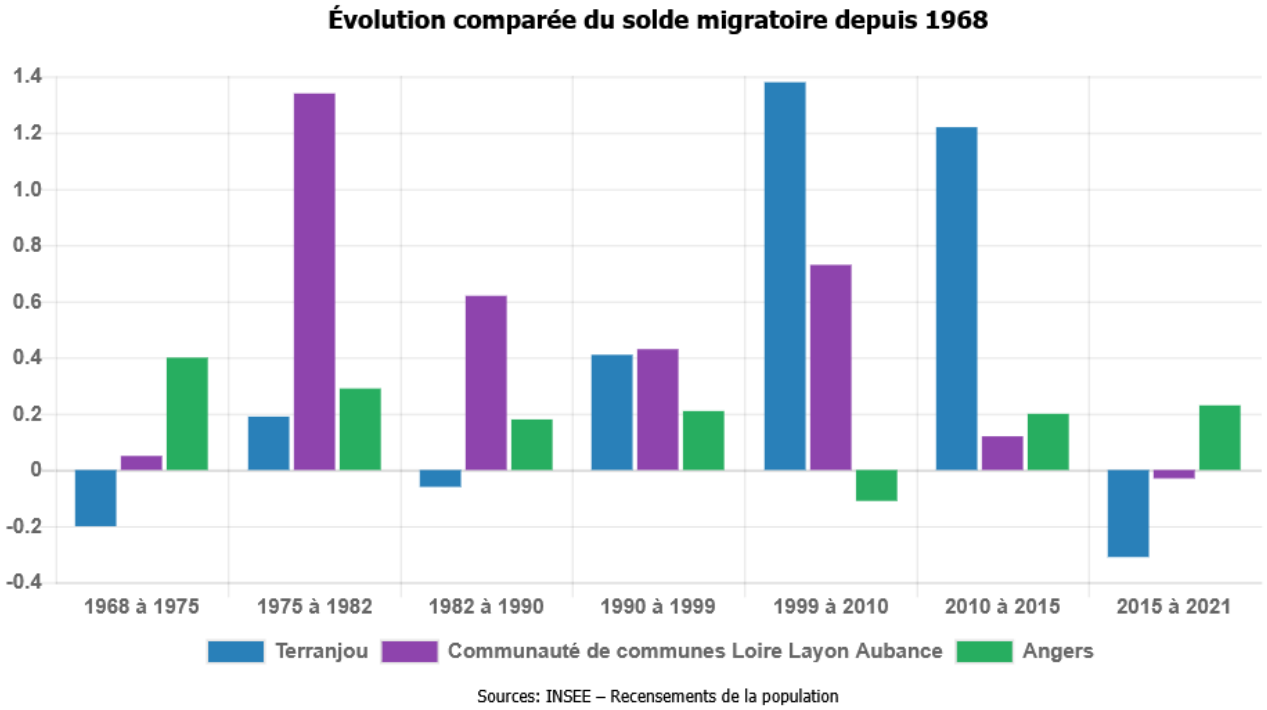


Figure 6. Evolution comparée du solde migratoire depuis 1968, INSEE 2025

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

Le solde naturel

Le solde naturel correspond à la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période. Un solde naturel positif renseigne sur la présence ou non d'une population jeune sur le territoire, alors qu'un solde naturel négatif démontre un vieillissement grandissant de la population.

La commune de Terranjou connaît **un solde naturel positif depuis 1982,** dû notamment à l'accueil de jeunes ménages sur cette période.

Ce solde naturel positif depuis 1982 indique une population qui rajeunit entre 1982 et 2010, avec une stabilisation de la population depuis la dernière décennie.

Comparativement, les deux échelles supra-communales suivent la même dynamique, avec un ralentissement de l'évolution de leur population depuis 2010 qui annonce un début de vieillissement globale de la population.

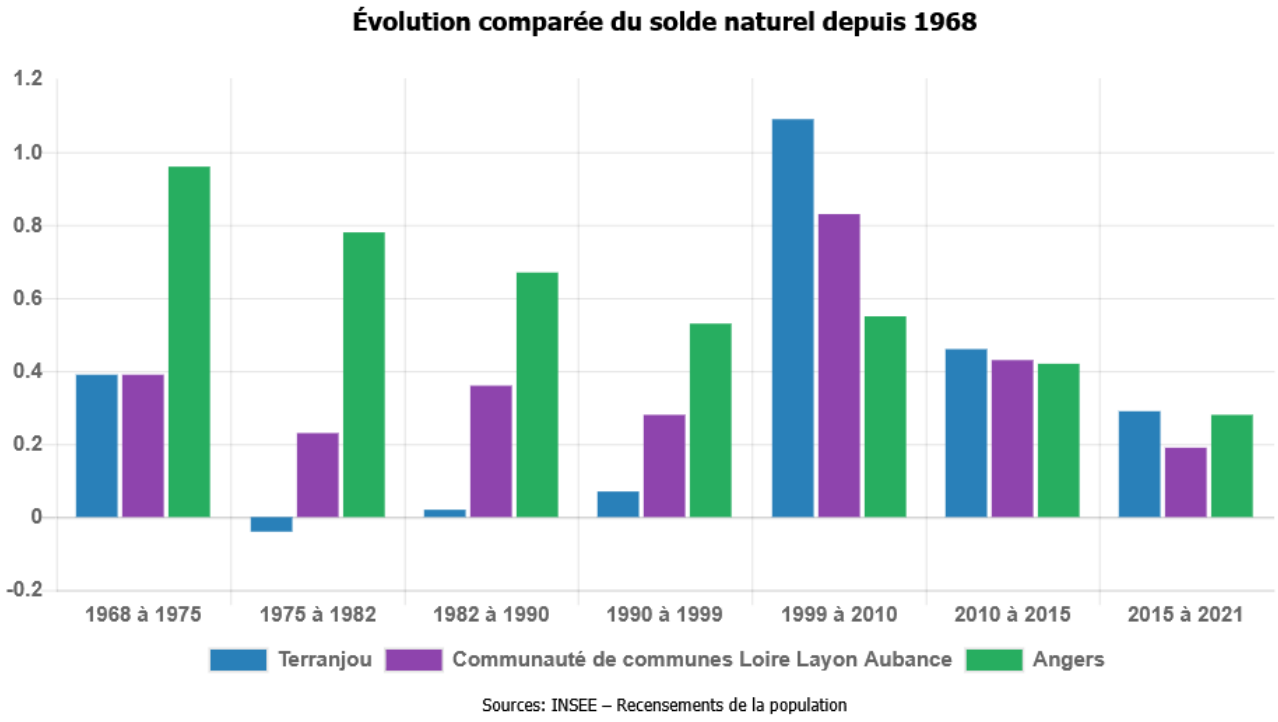


Figure 7. Evolution comparée du solde naturel depuis 1968, INSEE 2025

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

2.1.1.2 Une population jeune

Une répartition par tranche d'âge équilibrée

L'analyse comparée de la répartition par tranches d'âge de la population de Terranjou laisse apparaître **un profil équilibré :**

- 23% de sénior de 60 ans et plus ;
- 41,4% d'adultes entre 30 et 59 ans ;
- 35,6% de jeunes (enfants à jeunes adultes < à 30 ans), dont 21 % d'enfants de 0 à 14 ans.

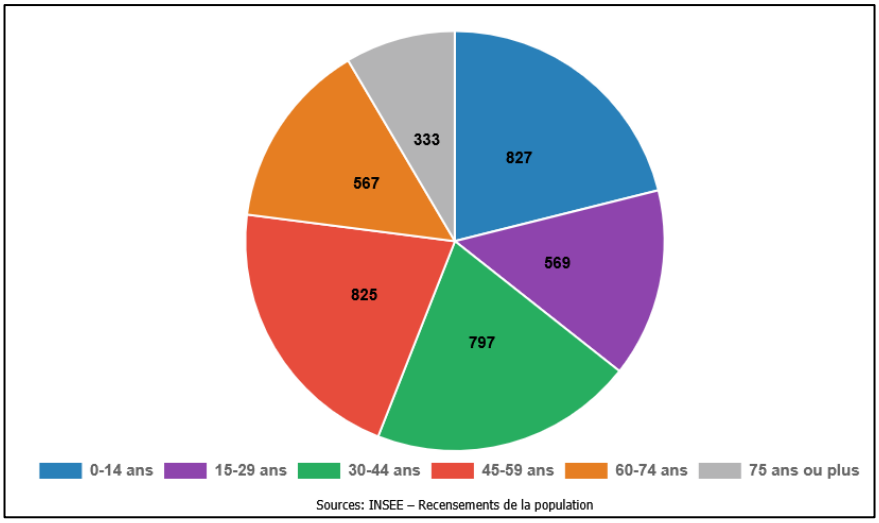


Figure 8. Répartition de la population de Terranjou par tranches d'âges, INSEE 2025

La part des 0-14 ans et des 30-44 reste majoritaire, ce qui signifie que la population de Terranjou se compose de familles avec enfants. **La part plus faible des 15-29 ans s'explique par l'absence ou l'éloignement des lycées et d'établissements de formation supérieure à proximité**. La part des retraités est faible (moins d'1/3 de la population) ce qui indique un renouvellement générationnel actif sur la commune. Néanmoins la part des 45-59 ans est également importante, c'est une donnée à prendre en compte afin de s'adapter au futur vieillissement de la commune.

La répartition de la population de la CCLLA est quasi-identique à celle de Terranjou, tandis que la population à l'échelle de l'arrondissement est plus équilibrée entre les tranches d'âges.

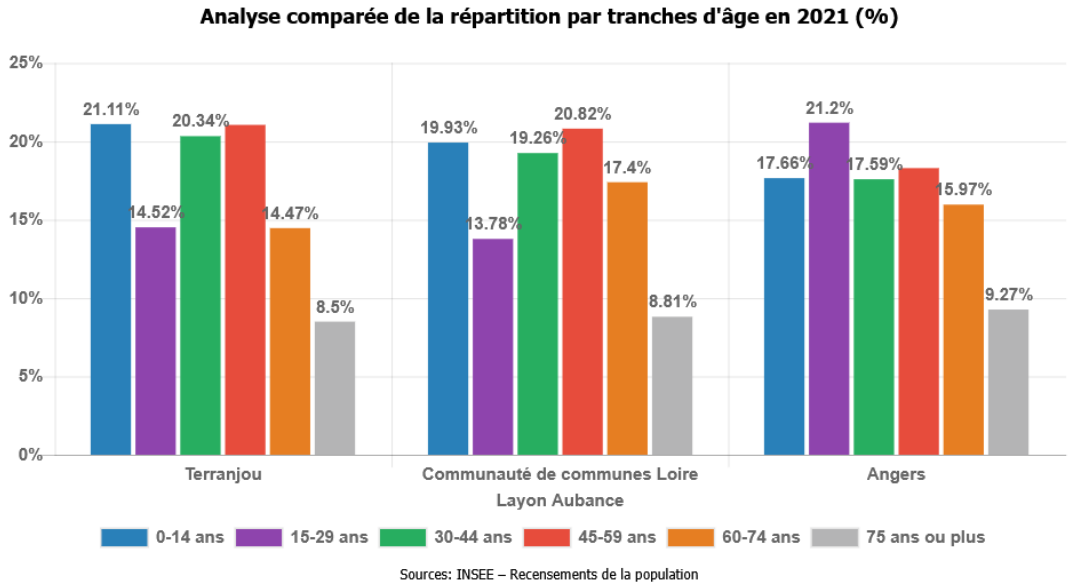


Figure 9. Analyse comparée de la répartition par tranches d'âge en 2021, INSEE 2025

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

Une répartition de population globalement stable

Ce graphique permet de comprendre l'évolution de la pyramide des âges entre 1999 et 2018. La commune connait **une stabilité dans la répartition par âge de la population**.

Entre 2010 et 2021, la part de chaque grande tranche d'âge reste globalement équivalente. Plusieurs facteurs tendent à cette stabilité :

- **L'accueil constant de nouvelles familles**
- **La présence de 21% de logements locatifs,** qui accompagne le parcours résidentiel des jeunes ménages et participe au renouvellement des habitants,
- La présence **des établissements scolaires** et périscolaires qui attire les jeunes familles avec enfants,
- La commune de Terranjou dispose d'un **EHPAD spécialisé pour les personnes dépendantes** d'une capacité d'accueil d'environ 72 résidents.

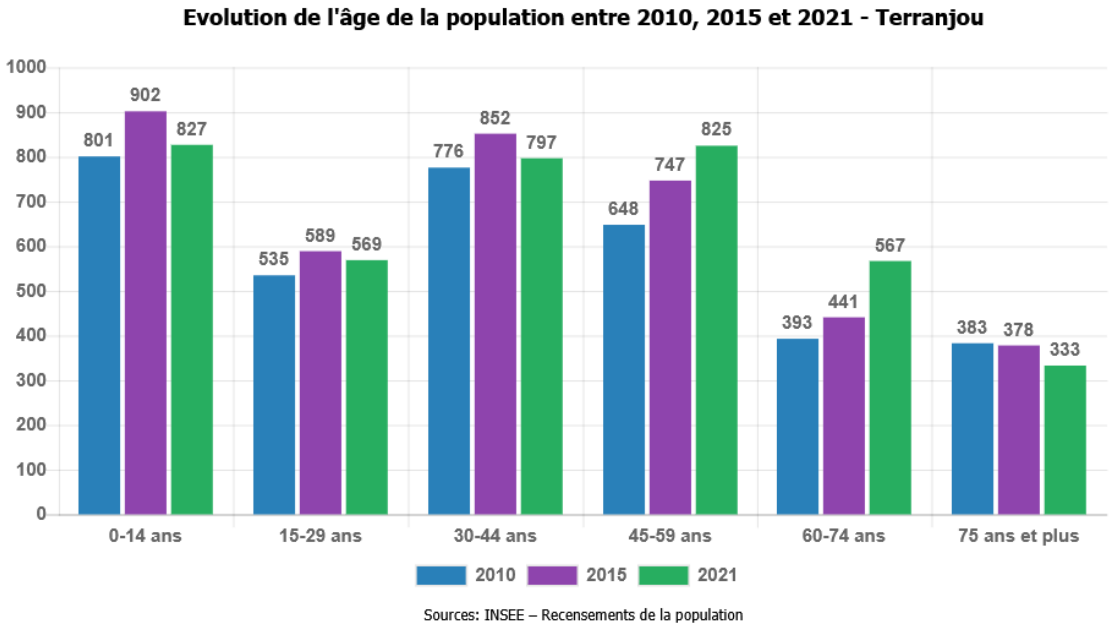


Figure 10. Evolution de la population par tranches d'âge entre 2010 et 2021, INSEE 2025

Au regard de l'augmentation du nombre d'enfants sur la commune, une réflexion pourrait être menée sur **les besoins en équipements scolaires et périscolaires.**

Le renouvellement de population de la commune dépend principalement de l'accueil de population, plus que du solde naturel. La commune compte peu de départ de la population depuis 1968. En l'absence de nouveaux programmes de logements, la commune devrait connaitre une stabilisation du nombre d'habitants. L'enjeu sera **d'évaluer les besoins en logements tout en permettant, à minima, de maintenir les équipements publics présents** et notamment scolaires. L'accueil de nouvelles populations dans les prochaines années pourra également augmenter la **demande de services et d'équipements publics.**

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

2.1.2 Un phénomène visible de desserrement des ménages

Le nombre de ménages

Un ménage, au sens du recensement, désigne **l'ensemble des personnes qui partagent la même résidence principale**, sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté. Un ménage peut être constitué **d'une seule personne**. Il y a **égalité** entre le **nombre de ménages** et le nombre de **résidences principales** (selon la définition INSEE).

Le nombre de ménages vivant à Terranjou a connu une croissance continue depuis 1968, dont **une augmentation de 16% entre 2010 et 2021 (+212 ménages)**.

Cette forte croissance est en partie liée au dynamisme démographique. Mais, on observe que la **croissance des ménages a été beaucoup plus rapide que la croissance de la population** sur cette même période.

Cette tendance reflète un phénomène national appelé « ***desserrement des ménages*** » : l'évolution des modes de vie des français conduit à la diminution de la taille moyenne des ménages (voir paragraphe suivant : « La taille des ménages »), et donc à une **augmentation plus rapide du nombre de ménages, que du nombre d'habitants d'un territoire donné.** Cette tendance a une conséquence sur le besoin de logements : avec le desserrement des ménages, il est nécessaire de produire plus de logements pour garder une population constante.

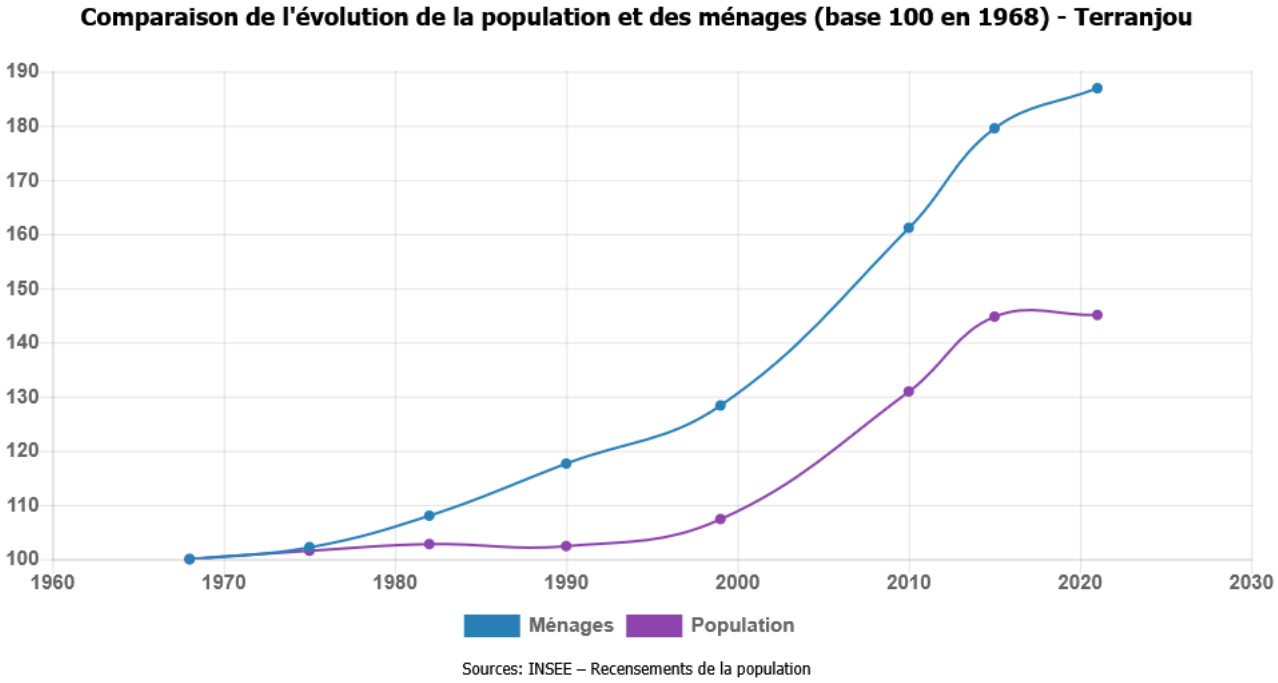


Figure 11. Evolution des ménages depuis 1968, INSEE 2025

La taille des ménages

Le graphique ci-dessous met en évidence **la diminution de la taille moyenne des ménages**. A Terranjou, la taille moyenne des ménages était de **3,3 personnes** en 1968 contre **2,55 en 2021.** Cette tendance est la même aux échelles supra-communales. On note cependant que le nombre moyen de personnes par ménage est plus important à Terranjou qu'à l'échelle de la CCLLA et de l'arrondissement, du fait **d'une part plus importante de famille avec enfants.**

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

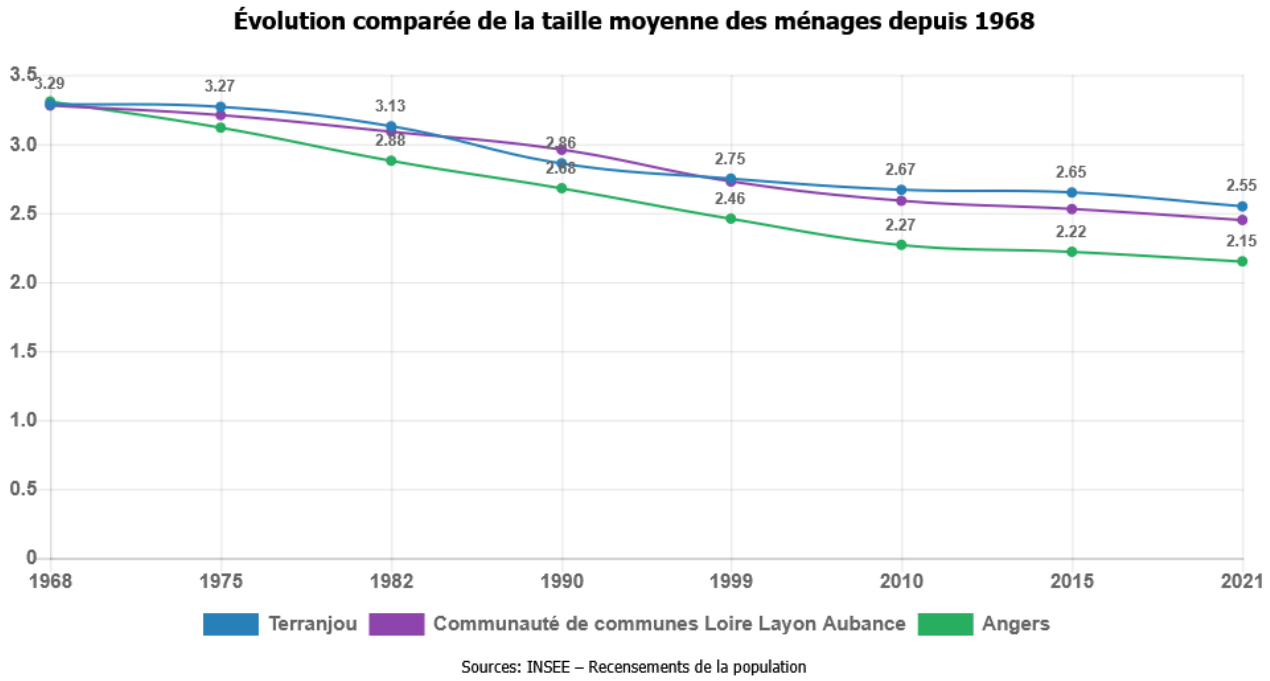


Figure 12. Evolution comparée de la taille moyenne des ménages depuis 1968, INSEE 2025

La baisse globale de la taille des ménages qui s'observe à toutes les échelles est le résultat du desserrement des ménages. Ce phénomène traduit des changements de mode de vie qui sont observés sur l'ensemble du territoire national.

Plusieurs facteurs expliquent cette évolution :

- La décohabitation des jeunes qui quittent de plus en plus tôt le foyer parental pour réaliser des études de plus en plus longues dans les villes universitaires ;
- Ces mêmes jeunes qui ont des enfants de plus en plus tard ;
- L'éclatement des ménages créant des familles monoparentales ;
- Le vieillissement de la population augmentant le nombre de ménages composés d'une seule personne.

A l'échelle de la commune, on observe :

- **Une part dominante de petits ménages** (1 à 2 personnes = 63,5%) : célibataires, couples ou familles monoparentales ;
- **1/3 de « familles classiques »** (3 à 4 personnes = 28,5%) : jusqu'à 2 enfants ;
- **Une faible part de « familles nombreuse »** (5 personnes et plus= 8%) : famille avec 3 enfants et plus.

Pourtant, comme nous le verrons par la suite, **l'offre d'habitat pour la commune est plutôt constituée de grands logements.** Cette donnée est à prendre en compte pour **réfléchir à une offre de logements plus petits, adaptée à ces ménages.**

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

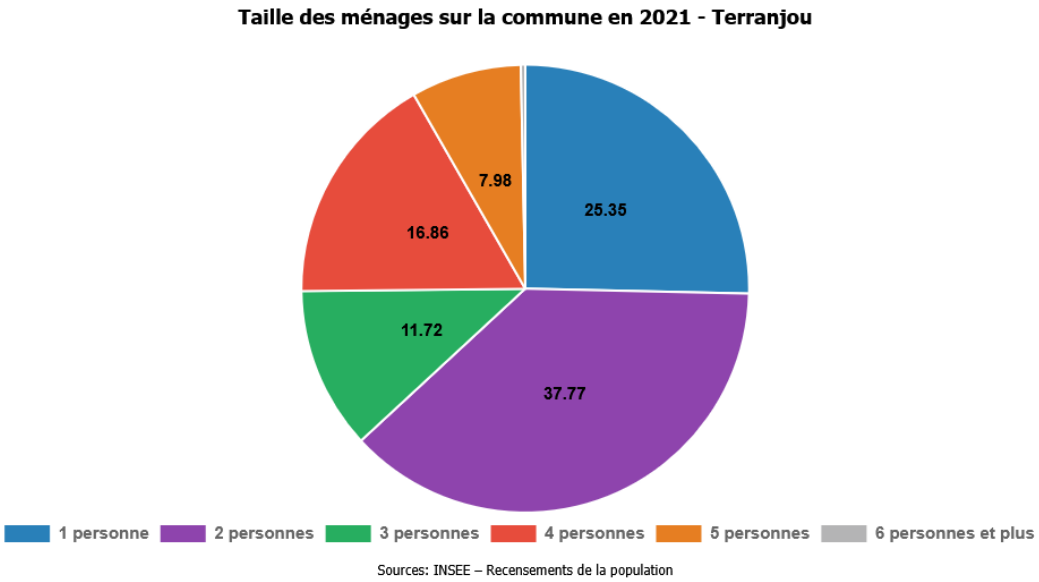


Figure 13. Taille des ménages de Terranjou, INSEE 2025

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

2.1.3 Une croissance du nombre de logement

Le nombre de logements

Conséquence du desserrement des ménages, et de son dynamisme démographique, la commune **a vu son parc de logements augmenter très fortement entre 1968 et 2021**. **Ce rythme constant va de pair avec l'augmentation du nombre de ménages observée pour la commune.**

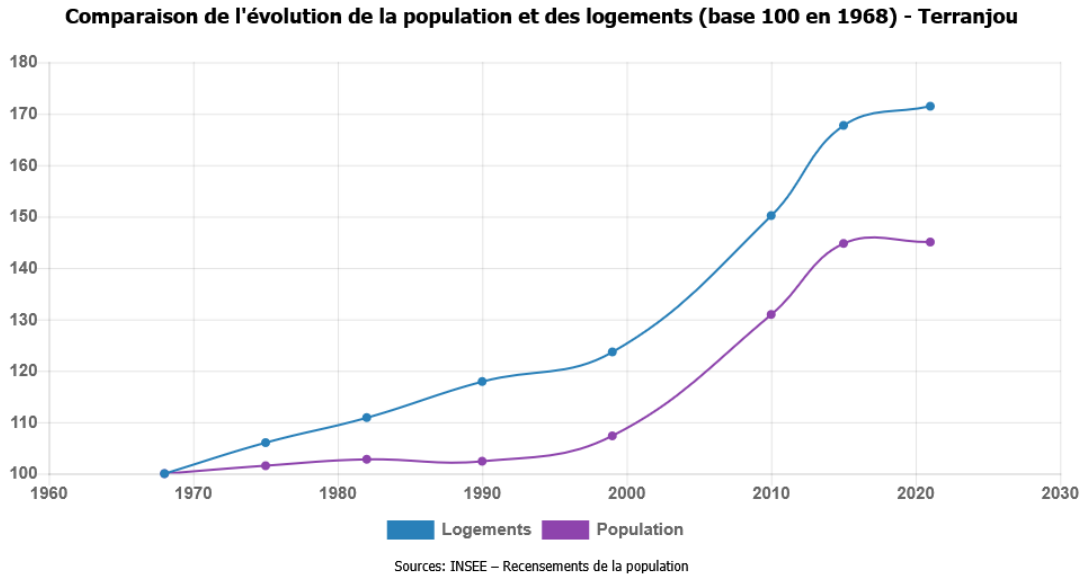


Figure 14. Evolution du nombre de logements comparée à celle de la population sur Terranjou, INSEE 2025

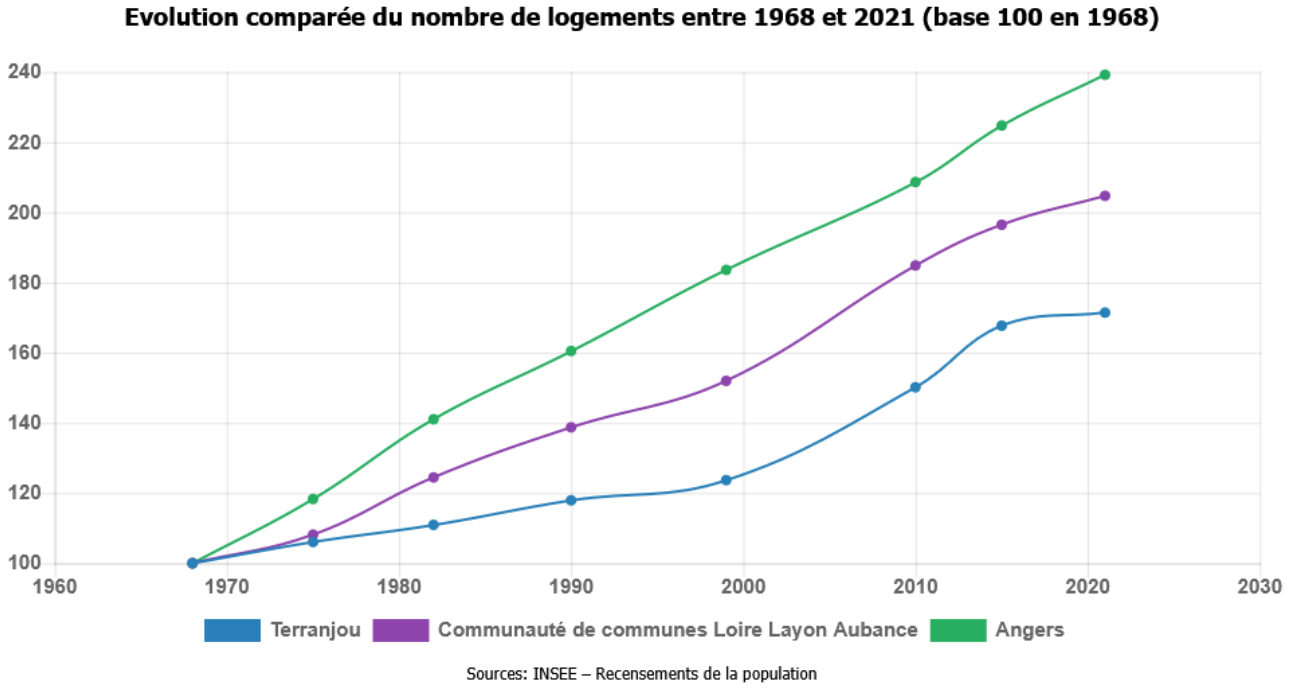


Figure 15. Evolution comparée du nombre de logements entre 1968 et 20121, INSEE 2025

Au-delà de ces constats quantitatifs, pour continuer d'**attirer plus de nouvelles populations**, un travail pourra être effectué sur la **typologie des logements**. Si l'offre de logement est adaptée, elle peut permettre le maintien d'une population âgée sur une commune. Ce type d'offre pour les personnes âgées peut libérer des logements plus vastes, généralement recherchés par les familles et **permettre ainsi le parcours résidentiel**.

Acte rendu exécutoire après dépôt en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

La carte page suivante confirme la forte dynamique positive de création de logement depuis 2015, **à un taux d'évolution annuel comparable à celui de certaines communes de la première couronne de l'agglomération d'Angers.** Ceci permet d'observer la **forte demande en logements sur la commune de Terranjou.**

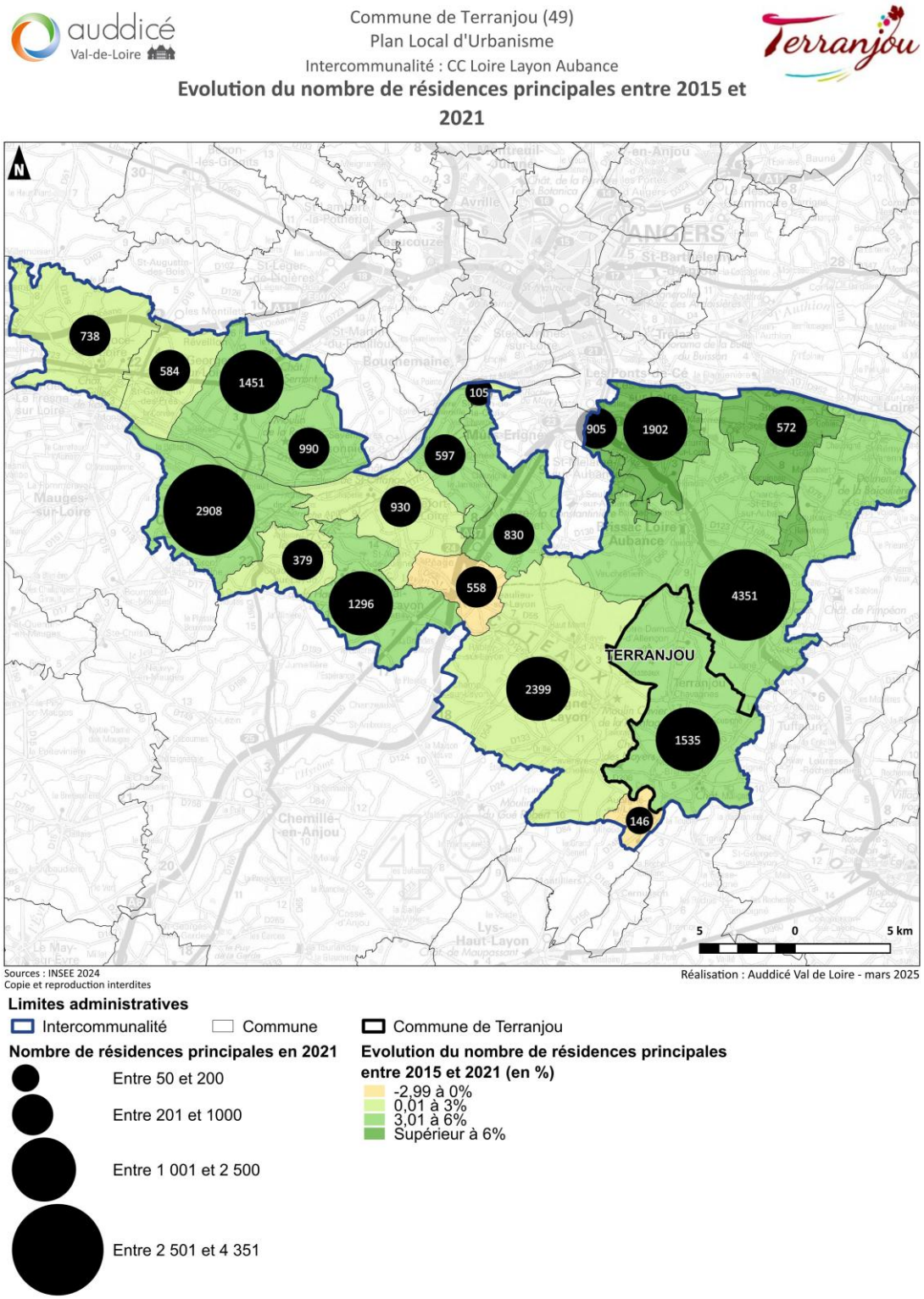


Figure 16. Evolution du nombre de résidences principales entre 2015 et 2021, INSEE 2025

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

Evolution du nombre de logement

Entre 1999 et 2021, la commune a connu une hausse de **483 nouveaux logements**. Les données du PLH montrent que le rythme de construction sur la période 2000 – 2013 était très intense, puis s'est ralenti depuis cette même date. Ces données sont en cohérence avec les chiffres de l'INSEE qui montrent une progression du nombre de logements moindre sur la période 2015-2021 avec 38 logements supplémentaires sur cette période.

Ainsi une tendance à la baisse se dégage sur les dernières années.

Catégorie de logement	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2010	2015	2021
Ensemble	**1 010**	**1 071**	**1 120**	**1 191**	**1 249**	**1 517**	**1 694**	**1 732**
Résidences principales	821	839	887	966	1 054	1 323	1 474	1 535
Résidences secondaires et logements occasionnels	60	95	119	123	121	91	81	81
Logements vacants	129	137	114	102	74	102	138	117

Figure 17. Evolution du nombre de logements sur Terranjou, INSEE 2025

Typologie des nouveaux logements

Le type de logements sur la commune est en grande partie représenté par la présence de maisons à environ 95%, le reste étant des appartements. A titre de comparaison la présence de maisons est supérieure à celle identifiées sur la CCLLA (92,4%).

Le développement communal est donc resté sur un mode de développement consommateur d'espace au vu de l'évolution du nombre de logements ces dernières années**.** La révision du PLU est l'opportunité **d'adapter la densité des opérations à vocation d'habitat pour correspondre à sa vocation de polarité urbaine secondaire définie par le SCOT et s'adapter aux besoins des nouveaux ménages.**

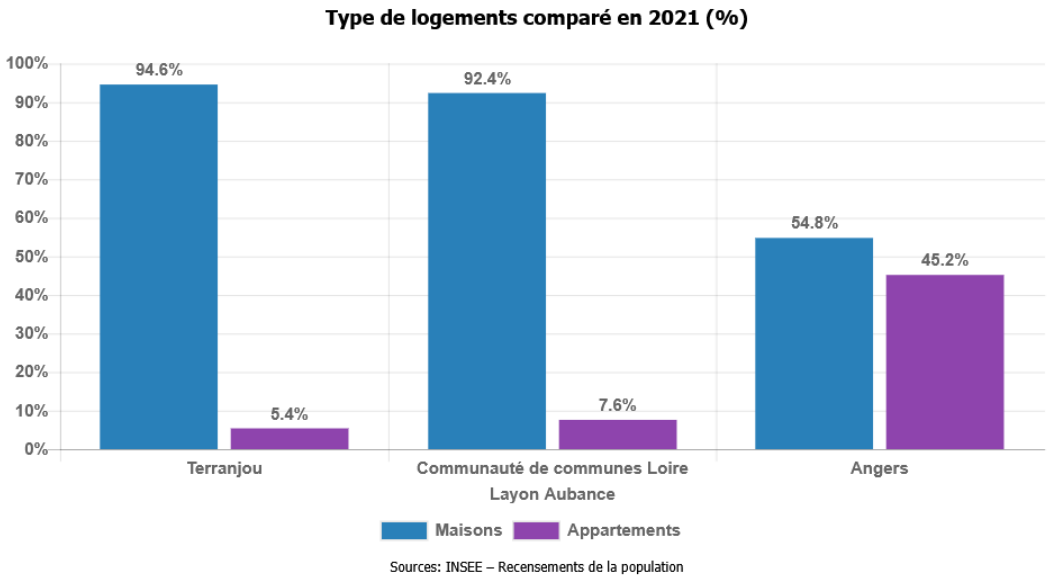


Figure 18. Typologie de logements en 2021, INSEE 2025

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

2.1.4 Un parc de logements qui vise les familles, malgré le desserrement des ménages

Taille des logements

Les résidences principales sont majoritairement de grande taille : 2/3 des logements comptent 4 pièces et plus. Ces logements sont propices à l'accueil de familles avec enfants. **Les logements pour les plus petits ménages ne représentent que 15% des résidences principales.**

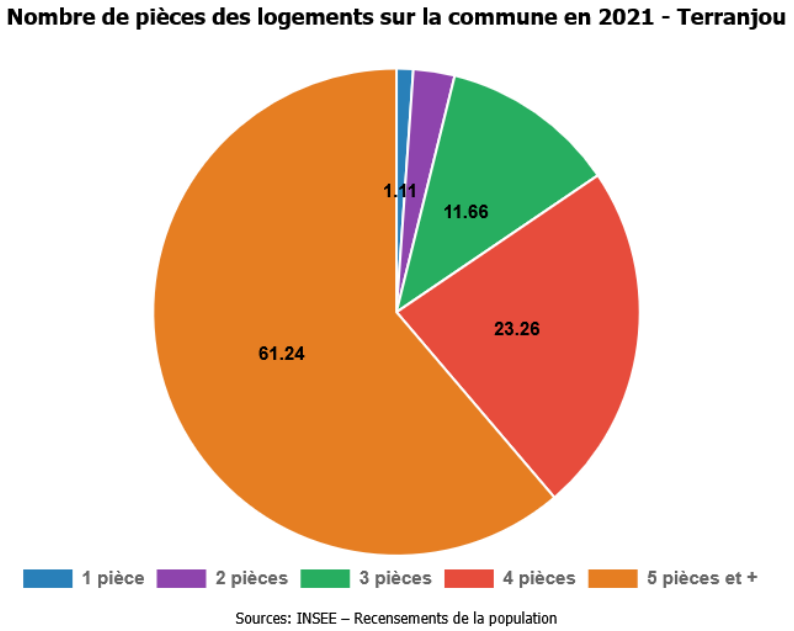


Figure 19. Nombre de pièces dans les logements de la commune de Terranjou en 2021, INSEE 2025

Si la construction de grands logements a permis d'attirer des familles et de maintenir l'équilibre des âges de la population communale, le PLU peut travailler à diversifier l'offre de logement dans le but **de faciliter le parcours résidentiel** au sein de la commune.

Une **typologie de logements plus variée** (avec davantage de logements plus petits notamment), pourrait permettre l'accueil d'une population plus large et mixte.

En effet, les ménages communaux sont en très grande majorité composés de **1 à 2 personnes (63,5%)**, ce qui correspond plutôt à **des personnes vivant seules ou en couple**. Le desserrement progressif des ménages renforce l'intérêt de se **doter d'une offre diversifiée en logements, susceptible de répondre aux besoins de personnes de tous âges et de toutes situations familiales.**

A noter que les personnes âgées ont besoin de 3 éléments essentiels pour se maintenir sur une commune : la présence **d'un supermarché, d'une pharmacie et d'un médecin**. Le bourg de Martigné-Briand **répond à l'ensemble de ces critères.**

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

Résidences principales / résidences secondaires / logements vacants

Les logements sont répartis **en trois catégories** : **résidences principales, résidences secondaires et logements vacants.** Il existe des logements ayant des caractéristiques particulières, mais qui font tout de même partie des logements au sens de l'INSEE : les logements-foyers pour personnes âgées, les chambres meublées, les habitations précaires ou de fortune (caravanes, mobile home, etc.).

Les logements vacants sont des logements inoccupés qui peuvent être proposés à la vente ou à la location ou gardés vacants pour cause de vétusté ou d'insalubrité, etc.

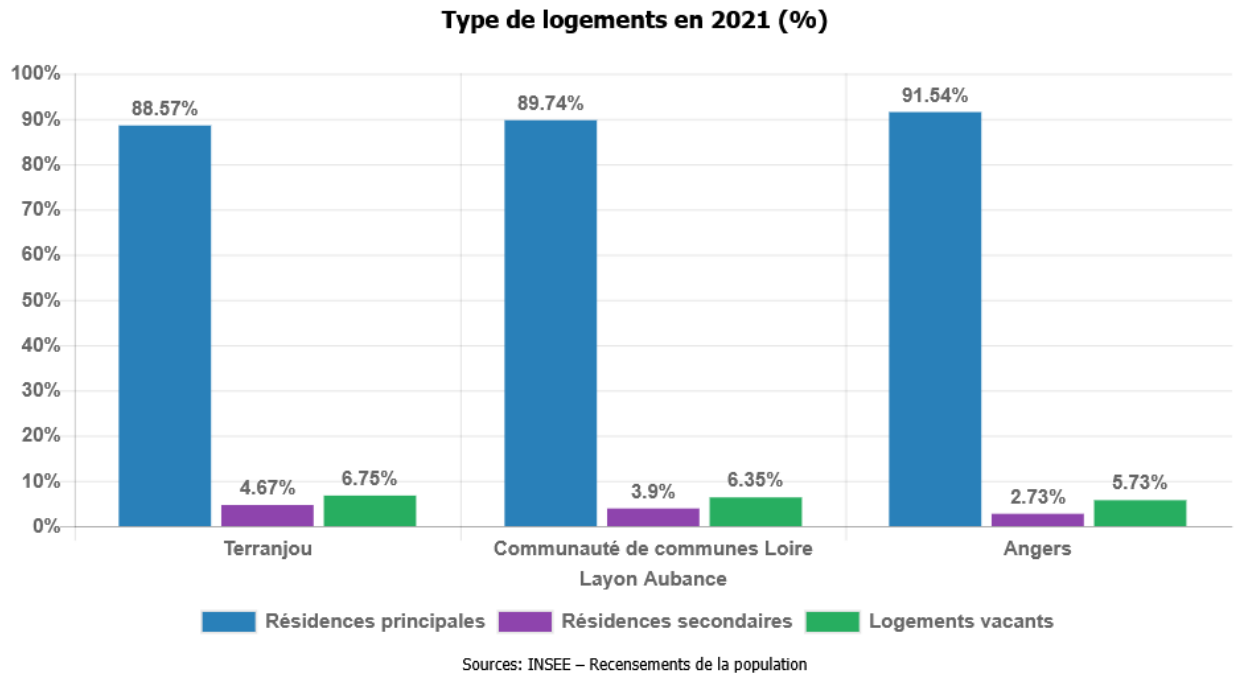


Figure 20. Type de logements en 2021, INSEE 2025

Le profil communal est semblable à celui du territoire intercommunal et de l'arrondissement.

La commune compte aussi des résidences secondaires qui représentent 4,67% du parc de logements en 2021. **Le nombre de résidence secondaire se stabilise à 81 logements.**

A Terranjou le parc de logements est marqué par la présence **de logements vacants** importants. **Selon l'INSEE** la commune comptait en 2018, **140 logements vacants**. De plus, la part des logements vacants tend à se stabiliser autour de 6,8% après **une politique de reprise et de rénovation des logements vacants qui a permis de résorber le fort taux de vacance en 2015 avec 138 logements.**

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

Zoom sur la vacance des logements à Terranjou

A Terranjou, le relevé de la DGFIP de 2020 identifie **93 logements vacants, dont 71 maisons et 22 appartements.** L'analyse de ce relevé indique que **29% des logements vacants sont inoccupés depuis plus de 10 ans** et **22% depuis 5 ans à 10 ans**.

Figure 21. Durée de la vacance relevée en 2020

Durée de la vacance (en 2020)	Maison	Appartement	Total	Part en %
Depuis plus de 10 ans	22	5	27	29%
Depuis 10 à 5 ans	14	6	20	22%
Depuis moins de 5 ans	35	11	46	49%
TOTAL	**71**	**22**	**93**	**115**

DGFIP 2020

La vacance des logements peut s'expliquer en partie par la présence d'**un parc de logement plutôt ancien**. En effet, 1/3 des constructions date d'avant 1945, dont 23,4% avant 1919 ; et 1/3 d'avant 1991 (avant l'émergence des réglementations sur la qualité thermique des bâtiments).

Ces logements anciens peuvent ne plus être adaptés aux modes de vie actuel des ménages dans leur configuration ou sont devenus trop vétustes.

La rénovation de ces logements est donc un paramètre important à prendre en compte dans la résorption des logements vacants.

Figure 22. Résidences principales en 2019 selon la période d'achèvement

Résidences principales construites avant 2019	1497	100,0 %
Avant 1919	*351*	*23,4 %*
De 1919 à 1945	*122*	8,2 %
De 1946 à 1970	*145*	9,7 %
De 1971 à 1990	*312*	20,8 %
De 1991 à 2005	*232*	15,5 %
De 2006 à 2018	*335*	*22,4 %*

Source : Insee, RP2021 exploitation principale, géographie au 27/03/25

La vacance s'explique également par la présence de la RD 748. Cette route très passante entraine un flux de véhicules importantes et des nuisances qui déprécient les logements freinent leur réhabilitation. Sur 18 logements dégradés identifiés sur le bourg de Martigné lors de la réalisation de l'OPAH en 2018, 8 bordent la RD 748

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

Localisation des logements dégradés à Martigné

(source : Etude pré-opérationnelle OPAH-RU- Communauté de Communes Loire Layon Aubance– Septembre 2018)

Un parc de logement énergivore

A l'échelle de la Communauté de Communes, 16,2% des ménages sont en précarité énergétique liée au logement. Ce chiffre n'est que de 13,2% à l'échelle de la région (source : Etude pré-opérationnelle OPAH-RU- Septembre 2018). Un ménage est considéré comme énergétiquement vulnérable si son taux d'effort énergétique est supérieur à 8 % pour le chauffage, soit le double de la médiane des taux d'effort observés en France métropolitaine.

Cette précarité énergétique s'explique par un parc de logement énergivore. Le nombre de logements énergivores estimés sur le territoire intercommunal représente 22.5% de l'ensemble du parc. C'est un taux relativement important puisque la moyenne départementale était de 16.2% en 2018 (source : Etude pré-opérationnelle OPAH-RU- Septembre 2018). Le parc locatif social apparait particulièrement énergivore.

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

Statut d'occupation des logements

Le graphique ci-dessous montre que **les propriétaires occupants sont majoritaires** (78,6%). La commune de Terranjou est un pôle secondaire en milieu rural. **L'offre locative est donc minoritaire mais très significative car elle représente 20 % du parc de logements** (11,2% de locatif privé + 8,9% de locatif social)

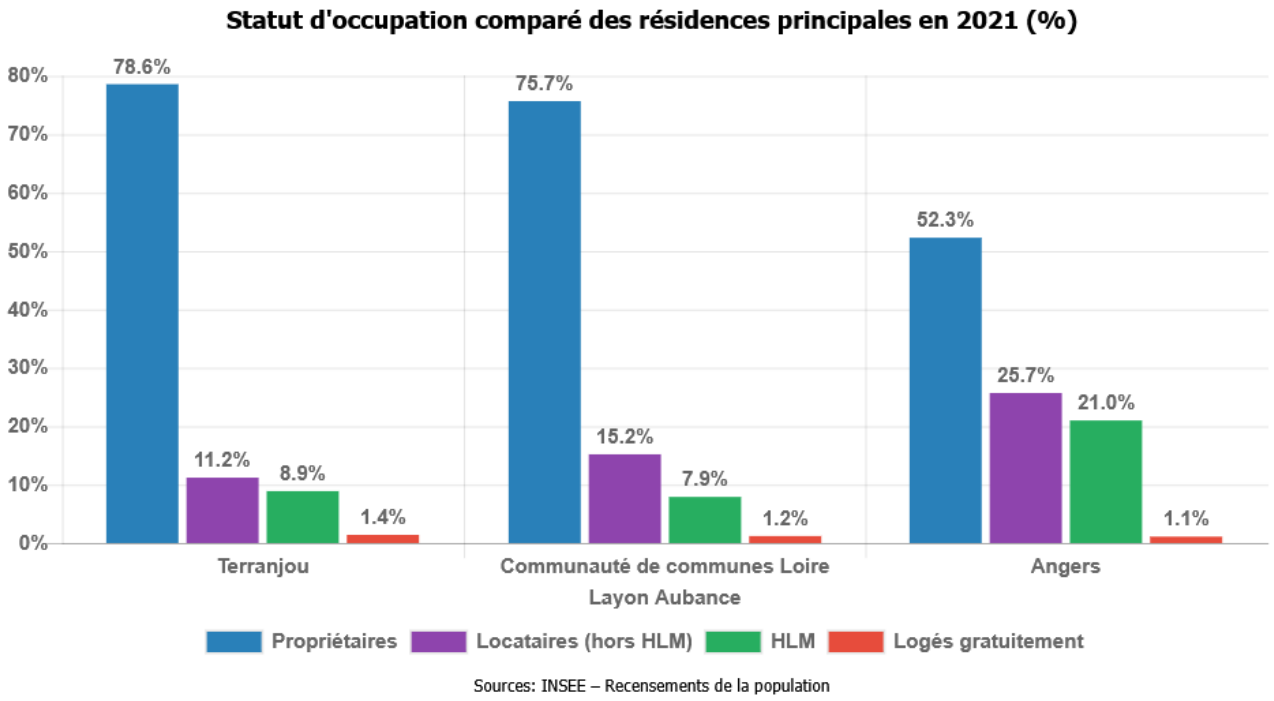


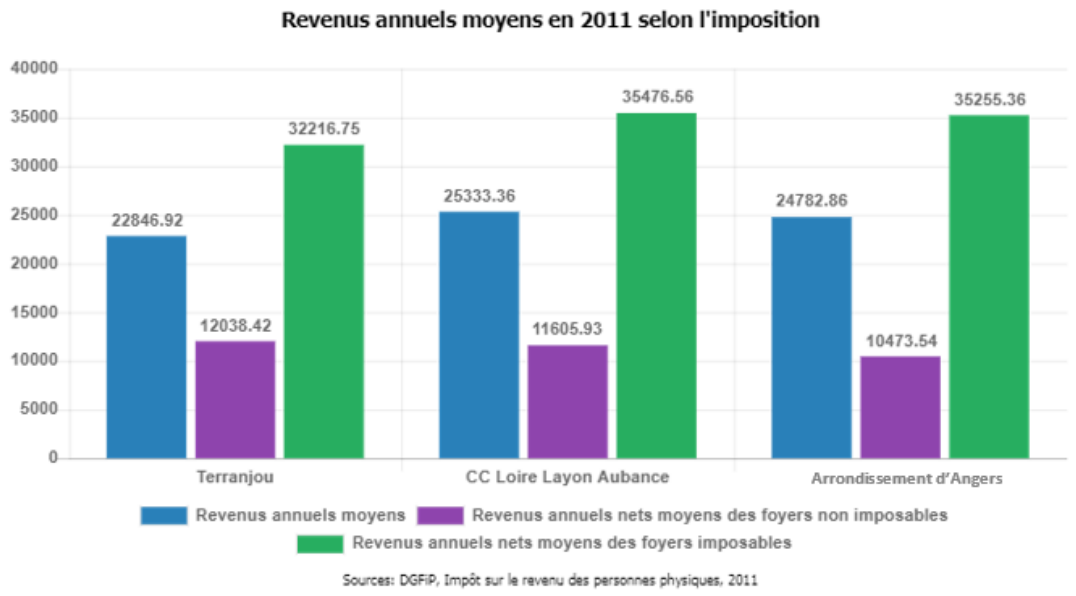
Figure 23. Statut d'occupation comparé des résidences principales en 2021, INSEE 2025

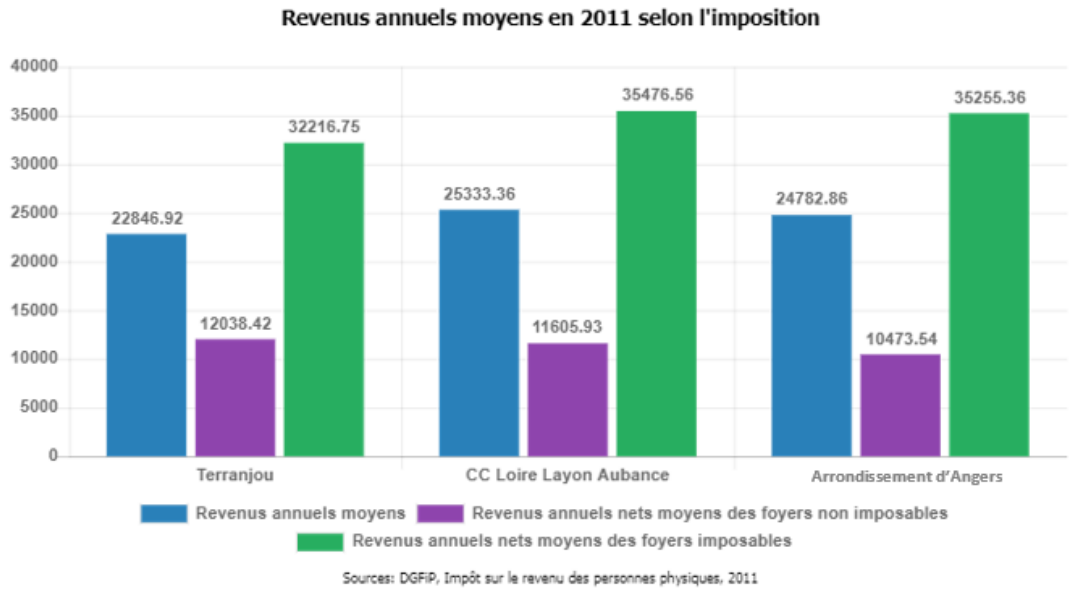
La part des logements occupés en location a légèrement baissé à Terranjou, passant de 24% en 2008 à 20% en 2021.

En effet, si le nombre de logements en location privée a augmenté, **le nombre de logements en HLM a diminué**, passant de 13% à 9% des résidences principales entre 2008 et 2021**. Ce taux reste néanmoins en dessus de la moyenne intercommunale (8% en 2018)**. Ce phénomène peut s'expliquer par un parc locatif social vieillissant. En effet les bailleurs sociaux ont l'autorisation de vendre les logements construits ou acquis depuis plus de 10 ans.

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

2.1.5 Moyens financiers des ménages





En 2011, la commune comptait 547 foyers fiscaux dont le **revenu annuel moyen était de 22 846**€. Ce revenu moyen est inférieur à celui observé à l'échelle de l'intercommunalité et de l'arrondissement. **Les foyers fiscaux non imposables représentent 53% des ménages de la commune.**

Ce revenu annuel moyen est inférieur **au seuil permettant de bénéficier d'un logement aidé** pour un ménage composé d'une personne. Ainsi, il apparait **qu'une part importante des ménages de la commune est éligible à un logement social.**

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

PLAFONDS DE RESSOURCES POUR UN HLM SELON SON MODE DE FINANCEMENT, au 1er janvier 2019 : Autre région qu'Ile-de-France Source : Service-Public.fr

Plafond de ressources pour un HLM selon son mode de financement

Nombre de personnes à loger	Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI)	Prêt locatif à usage social (PLUS)	Prêt locatif social (PLS)	Prêt locatif intermédiaire financé depuis 2015 (PLI) en zone B2 ou C
1 personne	11 342 €	20 623 €	26 810 €	27 515 €
1 personne titulaire de la carte mobilité inclusion invalidité Ou 2 personnes (aucune personne à charge)	16 525 €	27 540 €	35 802 €	36 743 €
Jeune couple (sans personne à charge)	19 872 €	33 119 €	43 055 €	36 743 €
1 personne + 1 personne à charge Ou 2 personnes dont au moins 1 est titulaire de la carte mobilité inclusion invalidité Ou 3 personnes	19 872 €	33 119 €	43 055 €	44 187 €

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

1 personne + 2 personnes à charge Ou 3 personnes dont au moins 1 est titulaire de la carte mobilité inclusion invalidité Ou 4 personnes	22 111 €	39 982 €	51 977 €	53 344 €
1 personne + 3 personnes à charge Ou 4 personnes dont au moins 1 est titulaire de la carte mobilité inclusion invalidité Ou 5 personnes	25 870 €	47 035 €	61 146 €	62 753 €
1 personne + 4 personnes à charge Ou 5 personnes dont au moins 1 est titulaire de la carte mobilité inclusion invalidité Ou 6 personnes	29 155 €	53 008 €	68 910 €	70 721 €
Par personne supplémentaire	+ 3 252 €	+ 5 912 €	+ 7 686 €	+7 888 €

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

2.1.6 Habitations mobiles et aires d'accueil pour les gens du voyage

La loi ALUR votée le 24 mars 2014 vise à prendre en compte de tous les modes d'habitat implantés sur le territoire de la commune. Elle **reconnaît les résidences mobiles ou démontables** (caravanes des gens du voyage, yourte, cabane…) comme un habitat permanent pour leurs utilisateurs.

Figure 24. Aire de petit passage des gens du voyage de Terranjou (Source : Département du Maine et Loire).

La commune de **Terranjou compte une aire d'accueil pour les gens du voyage** (aire de petit passage), près du hameau de Maligné. Cette aire d'accueil est inscrite dans le **schéma départemental d'accueil des gens du voyage.**

L'aire de petits passages de Martigné-Briand s'est transformée en aire permanente accueillant des familles à l'année (60 personnes) avec des enfants scolarisés et un accès à une activité professionnelle régulière.

Cette situation présente des caractères d'insalubrité et d'insécurité pour les occupants et met en péril la qualité environnementale du site. **Le schéma départemental des gens du voyage stipule qu'au vu de l'insalubrité et de la dangerosité de l'aire de petits passages de Martigné-Briand, il paraît urgent de :**

- **proposer une solution d'habitat aux familles** ancrées sur l'aire de petits passages de Martigné-Briand
- **Créer d'un terrain familial sur 2 des trois communes suivantes** : Chalonnes-sur-Loire, Rochefort-sur-Loire, St-Georges-sur-Loire

Néanmoins, du fait de la présence de cette aire, le stationnement illicite n'est pas une problématique présente à Terranjou.

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

Figure 25. Aire d'accueil des Perrières à Terranjou

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

Synthèse sur la démographie et le parc de logement

Terranjou est un territoire attractif. Depuis 1968, la population de la commune a augmenté de 47% passant de 2 701 à 3 918 habitants. Sur les dix dernières années (2010-2021), **la croissance démographique de Terranjou se poursuit avec une augmentation de population de 10,7% en 10 ans.**

La commune de Terranjou possède une population plutôt jeune, avec seulement 23% de personnes âgées et 35,6% de jeunes de 0 à 30 ans. **Au vu de la part croissante des enfants (23%)** sur la commune, la révision du PLU sera l'occasion de réfléchir aux **besoins en équipements scolaires et périscolaires** (garde d'enfant notamment).

L'EHPAD spécialisé pour les personnes âgées dépendantes participe au maintien de celles-ci sur la commune, le PLU sera l'occasion de **réfléchir aux possibilités de maintenir les personnes âgées non dépendantes sur la commune**.

Le nombre de ménages a augmenté plus vite que la population. Les ménages sont de plus en plus petits avec en moyenne 2,55 personnes par ménage en 2021 contre 3,2 en 1968. Ce phénomène se nomme « **desserrement des ménages** » et est observé à l'échelle nationale.

Le desserrement des ménages a un **impact sur le besoin de logements** : d'un point de vue **quantitatif** il est nécessaire de construire des logements à population constante, et d'un point de vue **qualitatif le profil des ménages évolue et le besoin en petits logements peut-être plus important**.

La commune a connu un rythme de construction important ces 20 dernières années. La commune apparait comme un **territoire moteur en termes de construction de logements**. L**'offre de nouveaux logements est principalement en individuel pur**. Les formes d'habitat plus denses sont minoritaires.

Le logement de Terranjou est marqué par **une part importante de logements vacants et en augmentation** (6,75% en 2021 contre 5% en 2008).

Parmi les résidences principales, les propriétaires occupants sont majoritaires (78,6%), **et l'offre de logement locatif privé et social représente plus de 20% du parc communal.** On note cependant **une légère baisse de l'offre locative en HLM** qui représente 9% du parc de logements en 2021. Ce type de logement permet d'accompagner le parcours résidentiel des ménages, et **d'assurer un renouvellement générationnel**. Selon le SCOT LLA, **l'offre nouvelle de logements à Martigné-Briand devra prévoir à minima 15% de logements sociaux, et 10% sur le reste du territoire de Terranjou.**

Le parc de résidences principales est dominé par les **grands logements**, favorables à l'installation de familles, mais peu adaptés au desserrement des ménages et aux personnes âgées.

Enjeux identifiés pour la démographie et le parc de logement :

- La prise en compte de la dynamique démographique des 10 dernières années dans les choix d'urbanisation futurs, notamment en termes de création et de rénovation de logements ;
- L'adoption de formes d'habitat moins consommatrice d'espace, dans le respect des prescriptions du SCOT ;
- La reprise du bâti vacant ;
- La diversification de l'offre en logement (offrir notamment une mixité de logements de taille petite à moyenne, plus adaptés aux jeunes ménages et aux retraités) ;
- Le respect des objectifs chiffrés du SCOT en matière de création de logements sociaux et logements en accession aidée ;
- La place de l'aire d'accueil des gens du voyage identifiée dans le schéma départemental.

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

2.2 L'activité économique

2.2.1 Un territoire rural aux caractéristiques péri-urbaines

Avec 1 040 emplois et 272 entreprises sur son territoire, **Terranjou est une commune périurbaine dynamique.**

La concentration d'emplois en hausse à Terranjou

L'indice de concentration de l'emploi désigne le rapport entre le nombre d'emplois offerts dans une commune et **les actifs ayant un emploi qui résident dans la commune.**

On mesure ainsi l'attractivité par l'emploi qu'une commune exerce sur les autres. Pour 100 actifs résidant à Terranjou, 55 emplois sont proposés sur le territoire communal en 2021, soit presque 3 emplois pour 5 actifs. **Il s'agit d'une valeur importante, qui indique une économie dynamique de la commune.**

Entre 2015 et 2021, **l'indice de concentration d'emplois à Terranjou a diminué** (de 58,2 à 55,6), comme sur l'arrondissement, alors qu'il reste stable à l'échelle de la CCLLA. Cette légère baisse résulte de l'attractivité de la première couronne angevine qui se positionne comme un réel catalyseur des activités.

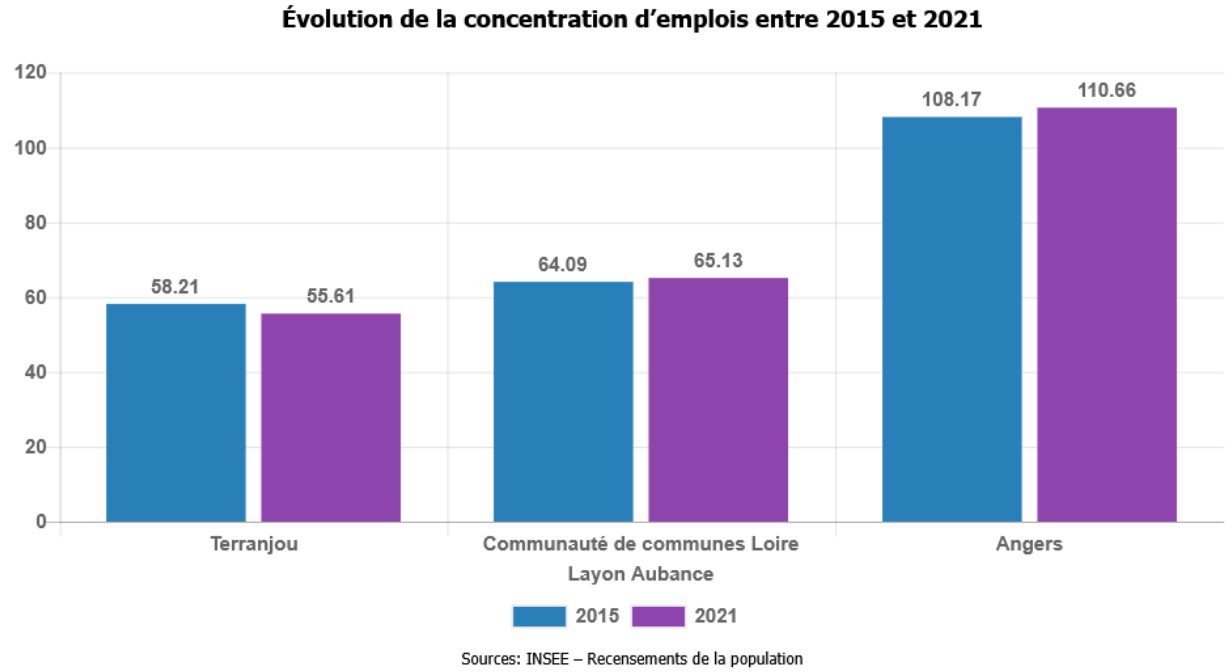


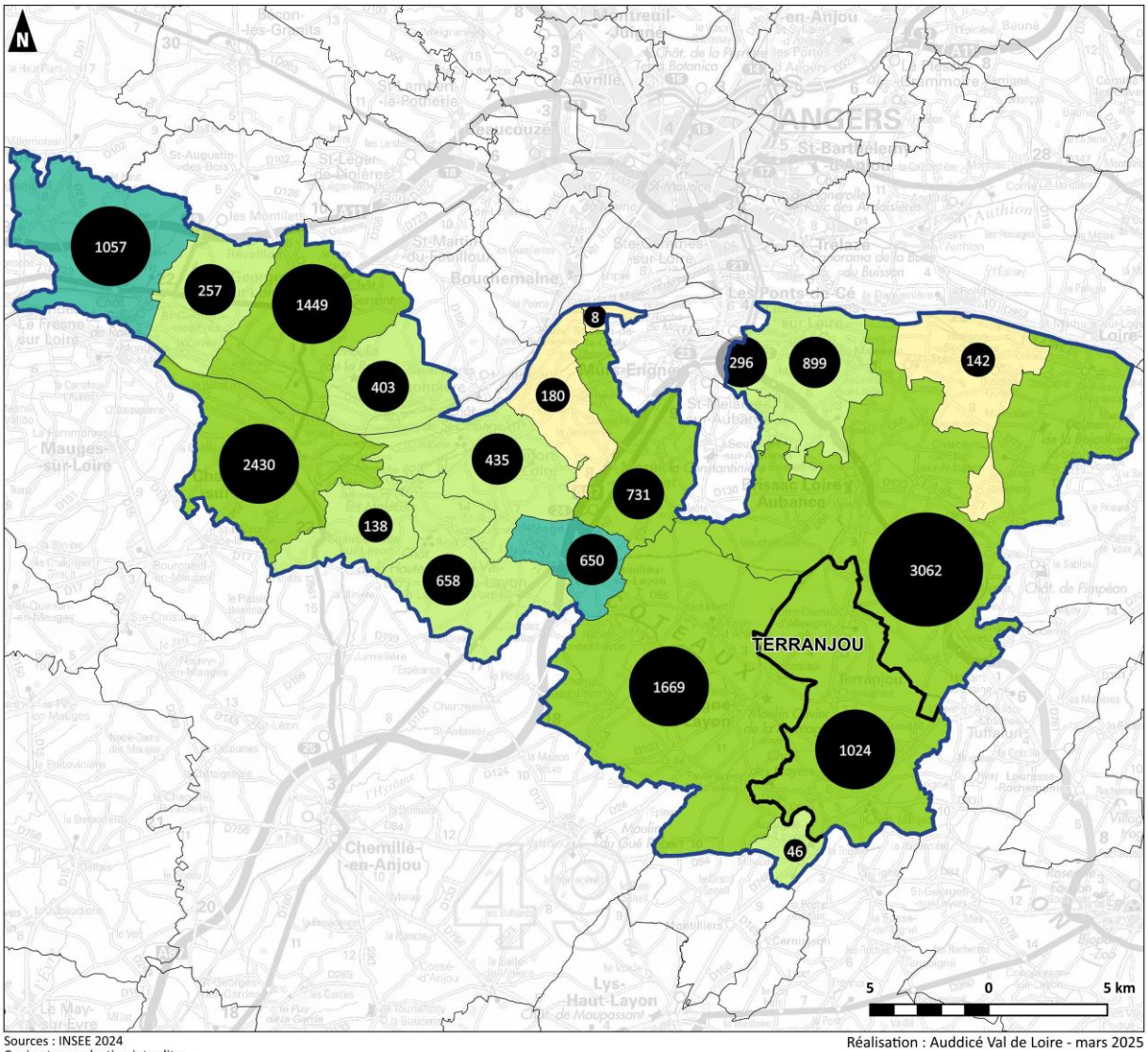
Figure 26. Evolution de la concentration d'emplois entre 2015 et 2021, INSEE 2025

Malgré une concentration d'emplois de 55, seuls 34% des actifs résidents à Terranjou travaillent sur le territoire communal. Ceci démontre l'existence d'importantes migrations pendulaires entre le territoire communal et les autres polarités locales (Angers, de Saumur, Cholet mais aussi de Doué-en-Anjou).

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

Commune de Terranjou (49)
Plan Local d'Urbanisme
Intercommunalité : CC Loire Layon Aubance

Indice de concentration de l'emploi en 2021



Sources : INSEE 2024
Copie et reproduction interdites

Réalisation : Auddicé Val de Loire - mars 2025

Limites administratives

Intercommunalité — Commune — Commune de Terranjou

Nombre d'emplois au lieu de travail en 2021

- Moins de 50
- Entre 50 et 200
- Entre 201 et 1000
- Entre 1 001 et 2 500
- Entre 2 501 et 3 062

Indice de concentration de l'emploi en 2021 (nb emplois pour 100 actifs occupés)

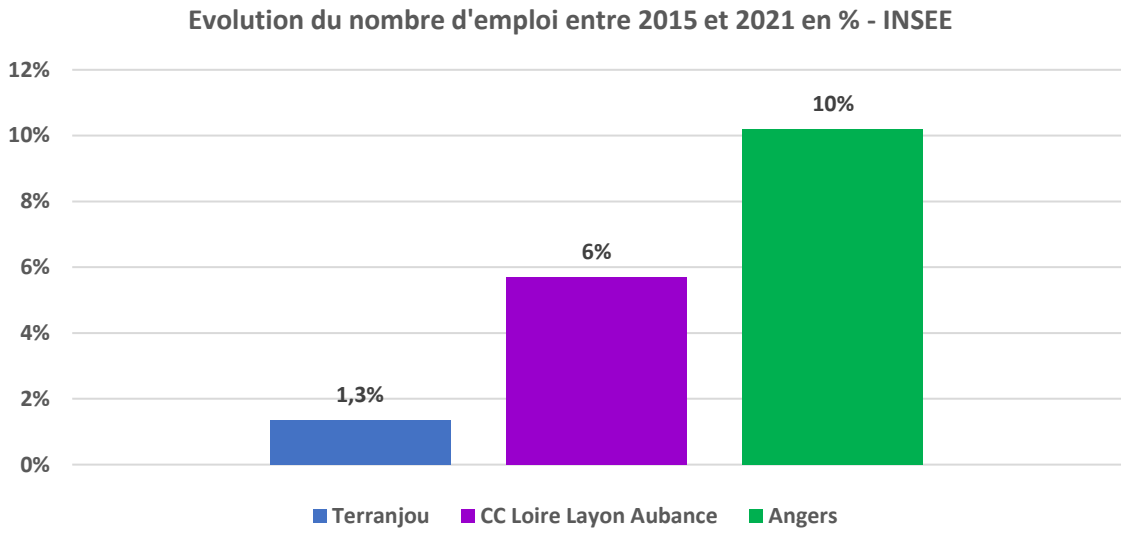
- < 30
- 30 à 50
- 50 à 100
- 100 à 150

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

Figure 27. Indice de concentration d'emploi à l'échelle de la CCLLA, Insee 2025

Un emploi porté par les services publics ; le commerces et les services

Entre 2015 et 2021, le nombre d'emplois sur Terranjou augmente de 1,3%, alors que sur l'échelle intercommunale (6%) et de l'arrondissement (10%) le nombre d'emplois est en hausse générale. Cette donnée **confirme la dynamique de métropolisation vers Angers et sa première couronne, dont Terranjou profite à moindre mesure**.



La répartition par secteur d'emplois est en faveur de :

- **Les commerces, services et le transport (33%)** notamment grâce aux zones d'activités des 3 bourgs accueillant des entreprises de taille moyenne ;
- **L'administration publique enseignement, santé et action sociale (25%)** comptant notamment les établissements scolaires, l'hôpital, les hébergements pour personnes âgées ;
- Dans les mêmes proportions que le commerce, le secteur de **l'agriculture (18%)** dominé par la viticulture.

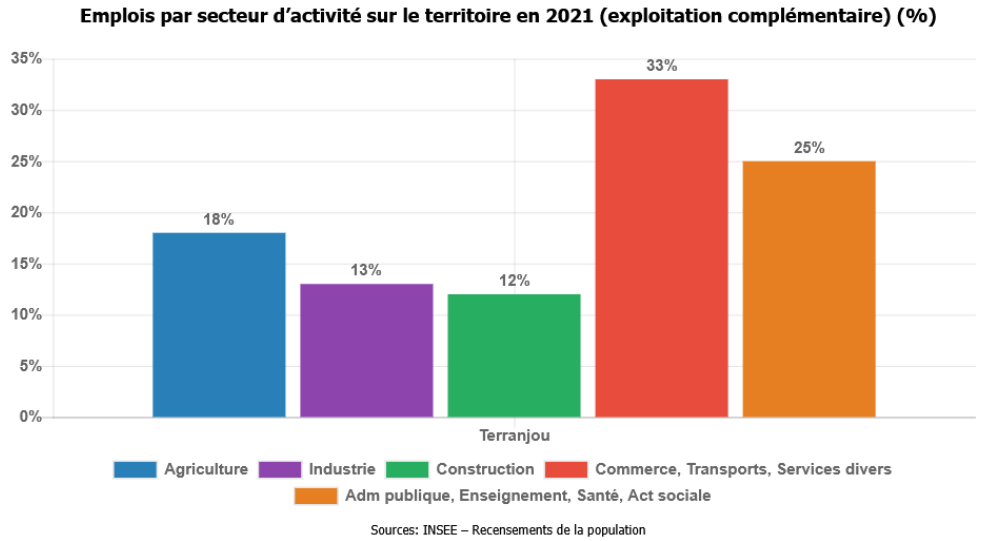


Figure 28. Taux de répartition des secteurs d'activités, INSEE 2025

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

En dehors de l'activité industrielle et des administrations publiques/enseignement/santé et action sociale qui perdent des emplois, les autres secteurs sont en développement, particulièrement le secteur de la **construction (+4%)** et des **commerces/transports/services divers (+9%)**.

Même si le secteur de l'agriculture reste important (troisième secteur d'emploi du fait de la production viticole sur la commune), le développement des activités « urbaines » comme le commerce, les services ou le bâtiment est **un indicateur du développement urbain de la commune.**

2.2.2 Une économie marquée par les commerces, transports et services divers

La commune compte **une soixantaine d'artisans, commerces et industries** qui sont très majoritairement situés dans les bourgs ou dans des zones d'activités. Les entreprises présentes sont principalement dans le domaine des **commerces, transports et services divers.**

Les entreprises qui emploient le plus sur la commune sont :

- **BROUILLET PRODUCTION** fabricant de mobilier d'agencement sur mesure, à Martigné-Briand emploie une centaine de salariés ;
- **CENTRE DE TRAVAUX ANGERS OUEST -CTAO** spécialisée dans l'isolation des bâtiments, à Notre-Dame-d'Allençon emploie une centaine de salariés.

2.2.2.1 Des zones d'activités nombreuses et quasiment complètes

Les zones d'activités de Terranjou sont nombreuses, de petite taille et réparties sur chaque bourg. Leur potentiel a été commercialisé à 94% au 1er janvier 2020. **Il reste environ 1,54 ha de surface commercialisable utile sur la commune,** selon l'Agence d'Urbanisme de la Région Angevine (AURA -2020). Depuis 2020, des nouvelles constructions sont venues compléter les zones d'activités. Aujourd'hui, seule la zone d'activités des Acacias dispose de surfaces disponibles.

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

Figure 29. Potentiel des ZA par commune déléguée au 05/02/2026

Etat des lieux foncier ZA Loire Layon Aubance

Nom	Commune	Cadran	Surface brute (ha)	Surface utile (ha)	Surface vendue (ha)	Surface disponible équipée (ha)
Parcs principaux						
Anjou Actiparc Anjou Atlantique	CHAMPTOCE-SUR-LOIRE	Ouest	50,84	18,92	17,03	1,89
Anjou Actiparc Les Fontenelles	BRISSAC-LOIRE-AUBANCE (Brissac-Quincé)	Est	55,98	48,10	39,38	8,72
Anjou Actiparc du Layon	BEAULIEU-SUR-LAYON	Sud	69,96	55,15	44,86	10,29
Treillebois II *(projet)*	SAINT-MELAINE-SUR-AUBANCE	Est	10,00	0,00	0,00	0,00
	SOUS-TOTAL 1		**186,78**	**122,17**	**101,27**	**20,90**
Parcs intermédiaires						
L'Eperonnerie	CHALONNES-SUR-LOIRE	Ouest	39,11	26,88	24,88	2,00
Arrouët - La Lande	SAINT-GEORGES-SUR-LOIRE	Ouest	24,39	20,66	20,66	0,00
La Mûrie	SAINT-GEORGES-SUR-LOIRE	Ouest	8,16	6,97	2,31	4,66
Les Fougères	SAINT-GEORGES-SUR-LOIRE	Ouest	9,10	8,75	7,11	1,64
La Potherie	SAINT-GERMAIN-DES-PRES	Ouest	10,43	9,22	8,69	0,53
Le Mille	CHAMPTOCE-SUR-LOIRE	Ouest	3,67	3,00	2,71	0,29
La Grande Pâture	CHAMPTOCE-SUR-LOIRE	Ouest	8,70	7,88	7,88	0,00
Le Léard	BELLEVIGNE-EN-LAYON (Thouarcé)	Sud	11,65	8,49	8,19	0,30
La Promenade	BEAULIEU-SUR-LAYON	Sud	12,11	7,36	7,36	0,00
Les Champs Beauchers	TERRANJOU (Martigné-Briand)	Est	2,56	2,08	2,08	0,00
Les Ronces	TERRANJOU (Martigné-Briand)	Est	6,52	6,13	6,13	0,00
Les Acacias	TERRANJOU (Martigné-Briand)	Est	3,07	2,20	1,63	0,57
Le Bocage - Le Landreau	MOZE-SUR-LOUET	Sud	21,66	17,90	17,90	0,00
Treillebois	SAINT-MELAINE-SUR-AUBANCE	Est	6,20	3,73	3,73	0,00
Lanserre	LES-GARENNES-SUR-LOIRE (Juigné-sur-Loire)	Est	15,19	10,98	10,98	0,00
Le Brégeon	BRISSAC-LOIRE-AUBANCE (Saulgé l'Hôpital)	Est	2,19	1,74	0,60	1,14
	SOUS-TOTAL 2		**184,70**	**143,96**	**132,84**	**11,12**
Parcs de proximité						
Les Gours	ROCHEFORT-SUR-LOIRE	Sud	1,51	1,25	1,25	0,00
Monplaisir	LA POSSONNIERE	Ouest	1,05	0,99	0,99	0,00
Le Pontail	AUBIGNE SUR LAYON	Sud	3,44	2,33	2,33	0,00
Les Gabories	BELLEVIGNE-EN-LAYON (Champs-sur-Layon)	Sud	3,76	2,79	2,56	0,23
La Minée	BELLEVIGNE-EN-LAYON (Faye-d'Anjou)	Sud	0,89	0,62	0,62	0,00
La Caillerie	TERRANJOU (Notre-Dame-d'Allençon)	Est	8,36	7,84	7,84	0,00
Le Milon	TERRANJOU (Chavagnes)	Est	7,19	5,62	5,53	0,09
Le Gué Menois	VAL-DU-LAYON (Saint-Lambert du Lattay)	Sud	6,09	4,50	4,50	0,00
Les Martignolles	BRISSAC-LOIRE-AUBANCE (Vauchrétien)	Est	14,15	13,00	13,00	0,00
Les Guérivaux	BRISSAC-LOIRE-AUBANCE (Chemellier)	Est	1,34	1,27	1,27	0,00
Les Pains	BRISSAC-LOIRE-AUBANCE (Les Alleuds)	Est	8,69	4,90	4,77	0,00
L'Abbaye	LES-GARENNES-SUR-LOIRE (St Jean des Mauvrets)	Est	2,00	1,59	1,59	0,00
La Croix des Loges	ROCHEFORT-SUR-LOIRE	Sud	4,31	4,28	3,34	0,94
Le Fief aux Moines	DENEE	Sud	2,26	1,72	1,16	0,56
	SOUS-TOTAL 3		**65,04**	**52,70**	**50,75**	**1,82**
	TOTAL		**436,52**	**318,83**	**284,86**	**33,84**

LEGENDE	
Surface brute :	Surface totale définie par le périmètre de la zone
Surface utile :	surfaces vendues + surfaces disponibles équipées + réserves non équipées acquises ou en voie d'acquisition avec projet ou en cours d'aménagement
Surface vendue :	Partie de la surface utile vendue par l'aménageur
Surface disponible équipée :	Surface publique prête à recevoir la construction de l'acquéreur

Mise à jour CCLLA le 05/02/2026

Au global, sur la commune de Terranjou, il reste un potentiel de 0,66 ha cessible au sein des zones d'activité existantes.

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

Zoom les zones d'activité de Martigné-Briand

Le bourg de Martigné-Briand dispose de **trois zones d'activité** à vocation artisanale et mixte :

- **Les Acacias**, créée en 2015 et occupée par des activités artisanales et de service, **il reste 0,57 ha disponibles.**
- **Les Champs Beauchers**, créée en 2010. Elle est complète car **il ne reste aucun terrain cessible.**
- **Les Ronces,** créée en 1992 et occupée par des activités industrielles. Elle est complète car **il ne reste aucun terrain cessible.**

Figure 30. ZA de Martigné-Briand (Atlas des espaces d'activités - AURA 2020)

Vocation principale de la zone d'activité

- Artisanale
- Mixte

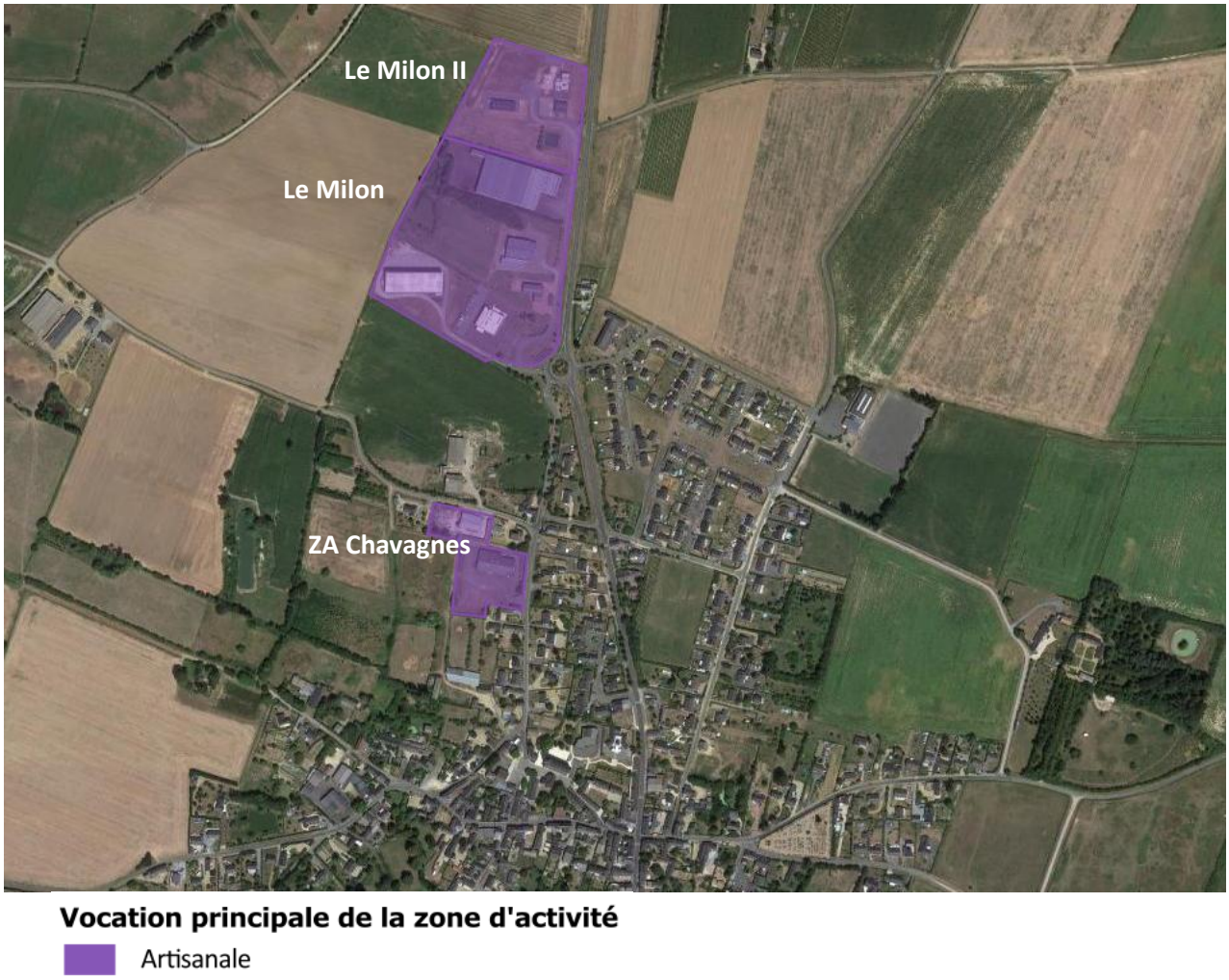
Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

Zoom sur les zones d'activité de Chavagnes-les-Eaux

Le bourg de Chavagnes-les-Eaux dispose de **trois zones d'activité** à vocation artisanale :

- **La ZA de Chavagnes**, créée en 2000, de compétence communale, est occupée par des activités artisanales. Elle est complète car **il ne reste aucun terrain cessible.**
- **La zone du Milon**, créée en 1995 et étendue en 2015, est occupée par des activités artisanales et de services, **elle est quasiment complète avec une surface restante de 900 m²**.

Figure 31. ZA de Chavagnes-les-Eaux (Atlas des espaces d'activités - AURA 2020)



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

Zoom sur la zone d'activité de la Caillerie – Notre Dame d'Allençon

La zone d'activité de la Caillerie est située à Notre-Dame-d'Allençon. Elle accueille des activités industrielles, du secteur de la construction, de loisirs et d'élevage canin. La zone est **aujourd'hui complète.**

Figure 32. ZA de Notre Dame d'Allençon (Atlas des espaces d'activités - AURA 2020)

Vocation principale de la zone d'activité

Mixte

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

2.2.3 Tourisme et loisirs : un potentiel à développer

Terranjou, située entre l'Anjou et le Saumurois, bénéficie de la proximité des **châteaux de la Loire**, dont le plus proche est celui de **Brissac**, d'une situation proche du **Val de Loire** classé au patrimoine mondial de l'Unesco et du **PNR Loire-Anjou-Touraine.**

La commune de Terranjou dispose d'un patrimoine rural historique (manoirs, châteaux), mais elle est d'avantage connue comme faisant partie de la **vallée du Layon**, **réputée pour ses vins de Loire**. Avec ses nombreux domaines viticoles, le territoire dispose d'un potentiel pour **le tourisme vert et œnologique.** Il s'agit principalement d'un tourisme de passage. De ce fait, **l'activité touristique y est peu développée**.

La commune compte plusieurs offres d'hébergements de type **gîtes et chambres d'hôtes**.

Il existe également une aire de stationnement pour camping-cars avec eau, WC et vidange à Martigné-Briand.

La commune est traversée par le **GR 3D**, la variante Sud du GR 3. Ces sentier "viticole" permet de découvrir une partie du **parc naturel Loire-Anjou-Touraine et des Coteaux du Layon** (passage à Martigné-Briand). Le territoire communal est mis aussi en valeur à travers trois **boucles touristiques** au départ de Martigné-Briand, deux au départ de Chavagnes-les-Eaux et une au départ de Notre-Dame d'Allençon.

Plusieurs entreprises proposent des **services de loisirs** : balade en Solex, téléski nautique, restauration.

La commune compte un **monument visitable** : le Château de Villeneuve.

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

2.2.4 L'agriculture : une activité essentielle pour le territoire

2.2.4.1 La réglementation de l'agriculture

La loi d'orientation Agricole du 9 juillet 1999 a introduit dans le code rural un nouvel article L111-3 qui impose la **règle de réciprocité en matière de distance entre les habitations et les bâtiments agricoles**.

Ainsi, les règles de distance s'imposent désormais à l'implantation de toute habitation ou immeuble occupé par des tiers à proximité de bâtiments agricoles. Dans certains cas, une dérogation à ces règles d'éloignement est possible, après avis de la chambre d'agriculture depuis la loi du 13 décembre 2000.

Installations classées ICPE

Le **Code de l'Environnement** définit les **Installations Classées pour la Protection de l'Environnement** (ICPE) comme : *« Les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique »*.

On distingue **plusieurs types d'ICPE** (une caractéristique commune étant l'obligation, sauf dans les cas particuliers du changement d'exploitant et du bénéfice des droits acquis, d'une démarche préalable de l'exploitant - ou futur exploitant - auprès du préfet de département) :

- (D) Installations soumises à déclaration ;
- (DC) Installations soumises à déclaration avec contrôle périodique ;
- (E) Installations soumises à enregistrement ;
- (A) Installations soumises à autorisation ;
- (AS) Installations soumises à autorisation et servitudes d'utilité publique.

Le **classement ICPE** impose la création d'un **périmètre de réciprocité de 100 mètres** entre les bâtiments de l'exploitation et les habitations. Il s'agit aussi bien de protéger **l'activité agricole** (et permettre ses éventuelles extensions) que d'éviter **les conflits** avec l'usage d'habitat du sol. **La loi d'orientation Agricole du 9 juillet 1999** a introduit dans le code rural un nouvel article L111-3 qui impose la **règle de réciprocité en matière de distance entre les habitations et les bâtiments agricoles**.

Le règlement sanitaire départemental

Les nouvelles implantations doivent respecter **le règlement sanitaire départemental du Maine et Loire** qui impose **une distance minimale variant de 25 à 100 mètres** des immeubles d'habitation habituellement occupés par des tiers, des zones de loisirs et de tout établissement recevant du public. Cette distance est variable selon le type d'élevage et le nombre d'animaux concernés :

- **Pour les élevages porcins à lisier** : implantation à 100 m des immeubles ;

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

- **pour les autres élevages** (à l'exception des élevages de type familial et de ceux de volailles et de lapins) : implantation à plus de 50 m des immeubles à l'exception des installations de camping à la ferme ;

- **pour les élevages de volailles et de lapins**
  - **renfermant plus de 50 animaux de plus de 30 jours** : 25 m ;
  - **renfermant plus de 500 animaux de plus de 30 jours : 50 m** des immeubles à l'exception des installations de camping à la ferme.

En cas d'impossibilité technique ou contrainte économique très importante, des dérogations pourront être accordées après avis du Conseil Départemental d'Hygiène.

A l'exception des établissements d'élevage de volailles ou de lapins renfermant moins de 50 animaux, **l'implantation des bâtiments d'élevage ou d'engraissement, dans la partie agglomérée des communes urbaines, est interdite.**

La Charte agriculture et urbanisme du Maine-et-Loire

Signée le 27 janvier 2016, cette charte pose les principes d'un développement de territoire équilibré et durable qui tentent de concilier les nécessités de développement urbain, d'une part, et de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, d'autre part.

Mieux prendre en compte les enjeux agricoles dans l'élaboration des documents d'urbanisme, dans le respect du principe d'une gestion équilibrée, économe et durable du territoire, tel est l'objectif et le fondement de la Charte Agriculture et Urbanisme.

Afin de mieux mettre en évidence les différents enjeux, la charte a été organisée en 3 parties, correspondant au bon usage du sol dans les territoires sensibles :

1. **La protection des espaces et des activités agricoles :**
   - le diagnostic, la concertation entre les acteurs, et les grandes étapes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
   - l'utilisation du sol en zone A : les constructions admises, la diversification, les constructions existantes, et les changements de destination ;
   - des zones A spécifiques : la prise en compte des risques, la protection du paysage, la viticulture (dont les appellations AOC), les exploitations générant des nuisances, les carrières et les stockages de déchets.

2. **La maîtrise du foncier :**
   - la maîtrise du foncier dans le renouvellement urbain et les extensions urbaines ;
   - les activités économiques ;
   - l'urbanisation hors des centralités urbaines.

3. **La gestion des ressources naturelles :**
   - la construction limitée voire interdite en zones N ;
   - les boisements et paysages ;
   - les zones humides et la trame verte et bleue (TVB).

La Charte n'a pas de portée règlementaire en tant que telle mais elle est un engagement de ses signataires à promouvoir ses orientations et ses préconisations, pour les traduire dans les projets de planification, les avis et les consultations. Elle sert également de document de référence pour les membres de la Commission de Préservation des Espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

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

Les Zones de Non Traitement (ZNT)

La réglementation concernant les distances minimales à respecter entre les zones d'application des produits phytosanitaires et les habitations ou lieux fréquentés (ou ZNT) par des personnes vulnérables (écoles, crèches, aires de jeux, hôpitaux, établissements de santé ou accueillant des personnes âgées ou handicapées,…) est applicable depuis le 1er janvier 2020.

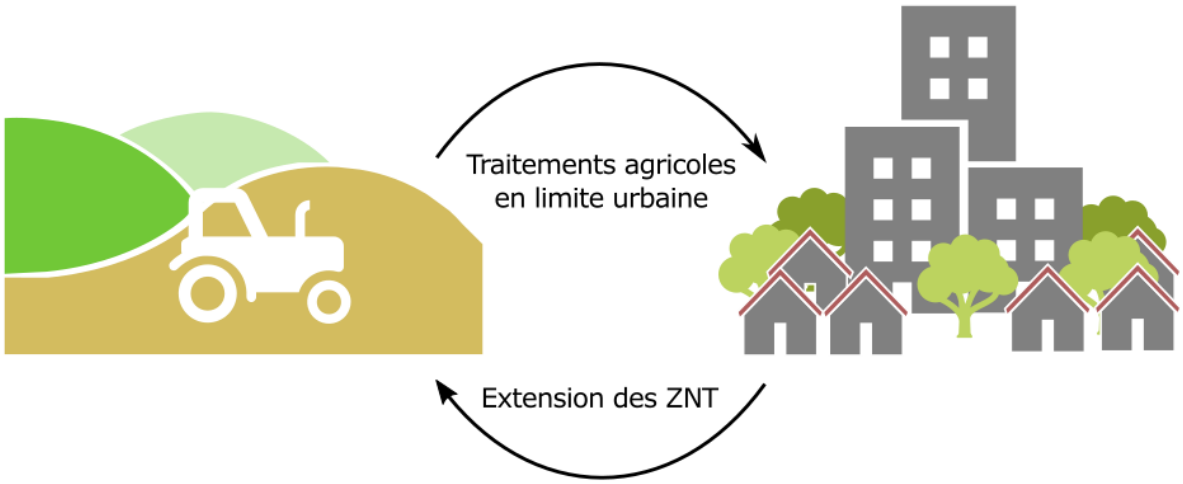
Les traitements concernés sont ceux des parties aériennes des plantes dont ceux appliqués sur sol nu. Les distances sont définies comme suit :

- 5 mètres pour les cultures basses, dont les grandes cultures.
- 10 mètres pour l'arboriculture, la viticulture, les arbres et arbustes, la forêt, les petits fruits et cultures ornementales de plus de 50 centimètres de hauteur,
- 20 m incompressibles pour les substances les plus préoccupantes.

Les distances minimales peuvent être réduites en dehors des lieux accueillant des personnes vulnérables pour les substances non préoccupantes,

- 5 mètres pour l'arboriculture,
- Jusqu'à 3 mètres pour les autres cultures.

Ces « zones de non-traitement » ont un impact non négligeable sur l'aménagement du territoire car ils créent **un phénomène de réciprocité des impacts sur les zones urbaines et sur l'agriculture.**



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

2.2.4.2 Les coopératives agricoles

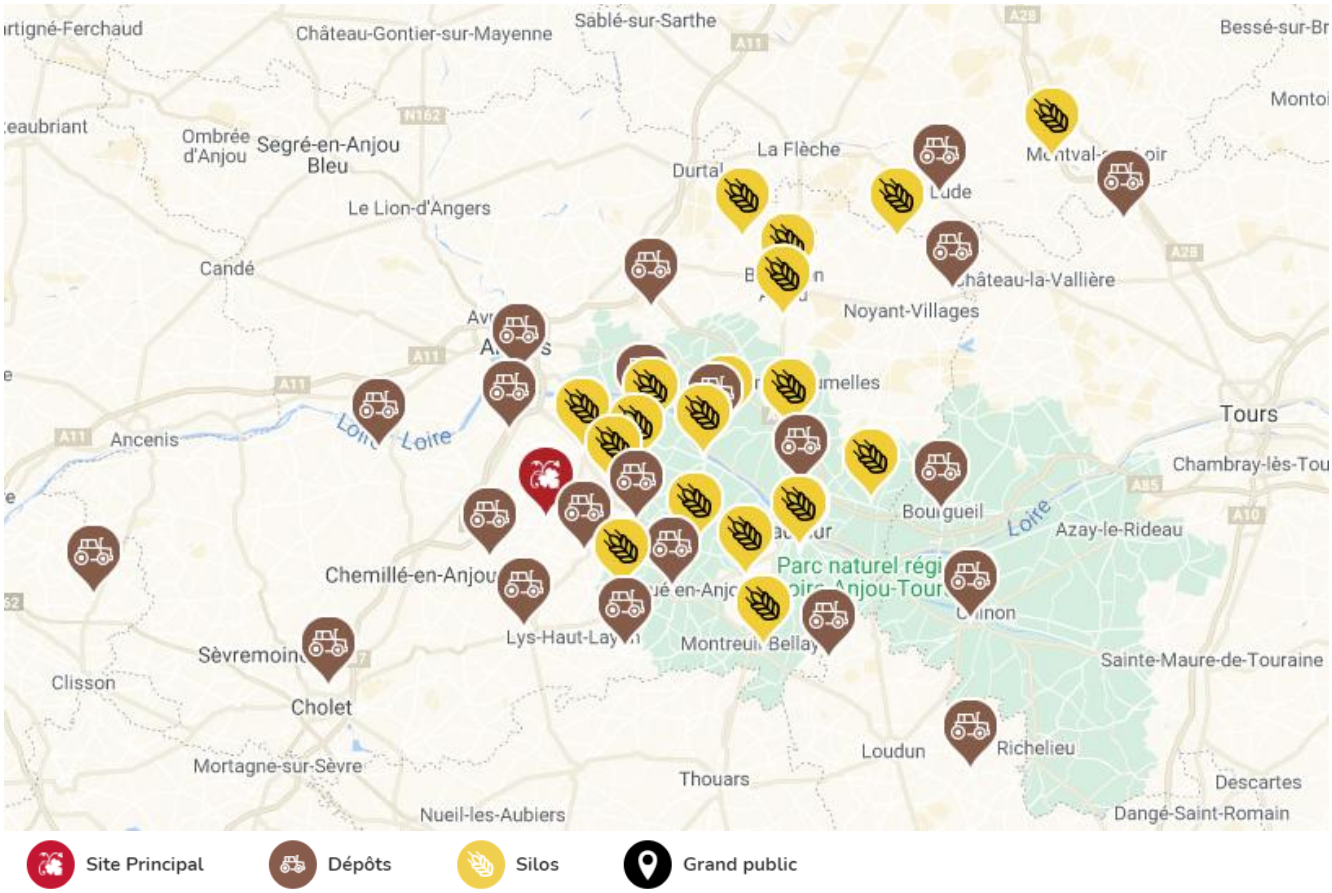
La commune de Terranjou accueille plusieurs bâtiments de coopératives agricoles :

La Coopérative Agricole du Pays de Loire (CAPL)

La Coopérative Agricole du Pays de Loire fait partie du groupe Union Agricole du Pays de Loire (UAPL), qui regroupe différentes entités autour d'un Pôle Vin et d'un Pôle Agri Végétal.

Basée à Thouarcé, la CAPL est experte dans l'agrofourniture, la production, la transformation et la commercialisation de graines. Le Pôle Agri Végétal, se développe chaque année sur de nouveaux marchés, notamment avec le maraîchage, l'horticulture, l'arboriculture et les espaces verts. Par sa proximité et sa présence sur le terrain, le pôle est ouvert au grand public avec ses enseignes POINT VERT et AGRILOIRE.

Figure 33. Implantations de la CAPL (https://www.capl.fr/)



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

Le relais TERRENA

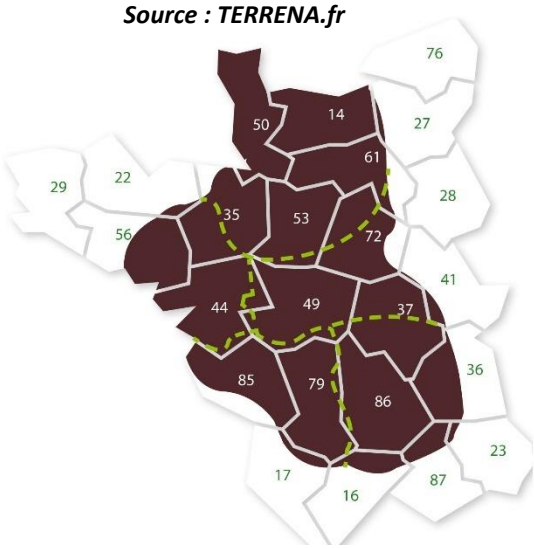
La coopérative agricole TERRENA propose de la vente de produits de jardinage, d'alimentation animale, de bricolage, de matériaux de construction, de produits du terroir. Il fournit les marchés alentours, les points de vente spécialisés, les éleveurs et autres professionnels de l'agriculture.

Basé à Ancenis, le groupe TERRENA regroupe 21500 exploitations agricoles et emploie 14 000 salariés.

TERRENA est spécialisée dans :

- la collecte de céréales et oléo-protéagineux ;
- l'approvisionnement en grande culture ;
- l'élevage ;
- la fabrication et vente d'aliments du bétail.

Ancrage territorial de la coopérative TERRENA
Source : TERRENA.fr



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

Localisation des sites des coopératives agricoles

Figure 34. Localisation des Coopératives à Terranjou

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

2.2.4.3 Une activité agricole tournée vers la viticulture

Le territoire de la commune de Terranjou est **principalement couvert par des terres agricoles, dont des vignes, des terres arables, des vergers et des prairies,** ce qui lui donne un caractère rural. L'**activité agricole participe à l'animation des espaces, à la gestion des paysages et des eaux pluviales** ; et constitue à ce titre la principale composante identitaire du territoire. L'activité agricole locale a en effet permis de préserver la diversité et le caractère remarquable des paysages communaux.

Du fait de la présence des aires AOC viticoles, les cultures majoritaires sont **la vigne. L'activité d'élevage qui tend à se réduire est cependant diversifiée** (chèvres, bovins, gibier de chasse). L'élevage est le plus souvent couplé avec de la polyculture et notamment la culture de céréales.

Enfin, il est important de noter la présence sur le territoire communal **d'aires géographiques des Appellations d'Origine Contrôlées** viticole « Haut-Poitou ». La commune appartient également aux aires de production des **indicateurs géographiques protégées** suivantes :

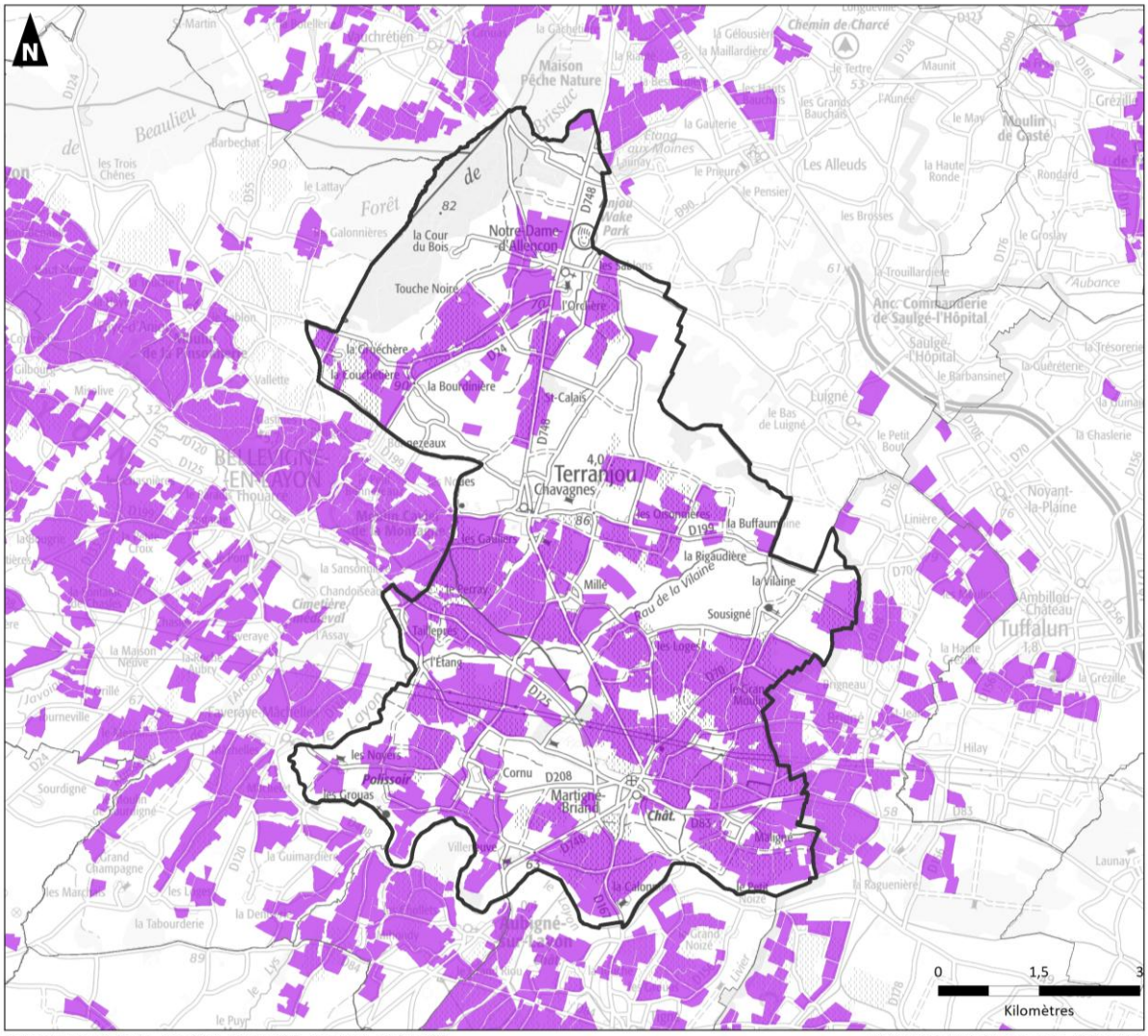
	AOC/AOP	IGP
Viticole	Anjou blanc Anjou gamay Anjou gamay nouveau ou primeur Anjou mousseux blanc Anjou mousseux rosé Anjou rouge Anjou Villages Cabernet d'Anjou Cabernet d'Anjou nouveau ou primeur Coteaux du Layon Coteaux du Layon Sélection de grains nobles Crémant de Loire blanc Crémant de Loire rosé Maine-Anjou Rosé d'Anjou Rosé d'Anjou nouveau ou primeur Rosé de Loire	Val de Loire
Viandes et Volailles		Volailles d'Ancenis Volailles de Cholet Bœuf du Maine Oie d'Anjou
Autre		Gâche Vendéenne Brioche Vendéenne

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

Commune de Terranjou (49)
Plan Local d'Urbanisme

Délimitation Parcellaire des AOC Viticoles

Terranjou



Sources : INAO - Cadastre - Scan 100® - © IGN 2021 - Scan 250® - © IGN 2021
Copie et reproduction interdite

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - février 2026

Commune de Terranjou

Délimitation parcellaire des AOC

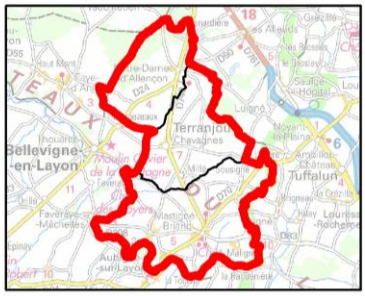


Figure 35. Localisation des AOC

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

Recensement des exploitations agricoles présentes à Terranjou

En France de manière générale, le nombre d'exploitations diminue. Dans ce **contexte général de baisse du nombre d'exploitations agricoles, Terranjou a enregistré une diminution de son nombre d'exploitations agricoles similaires à l'échelle de la CCLLA** entre 1988 et 2020 avec la disparition d'environ 65% de ses exploitations. Pour autant, à l'échelle la CCLLA Terranjou présente un nombre d'exploitations en 2020, au-dessus de la moyenne communautaire avec 69 exploitations.

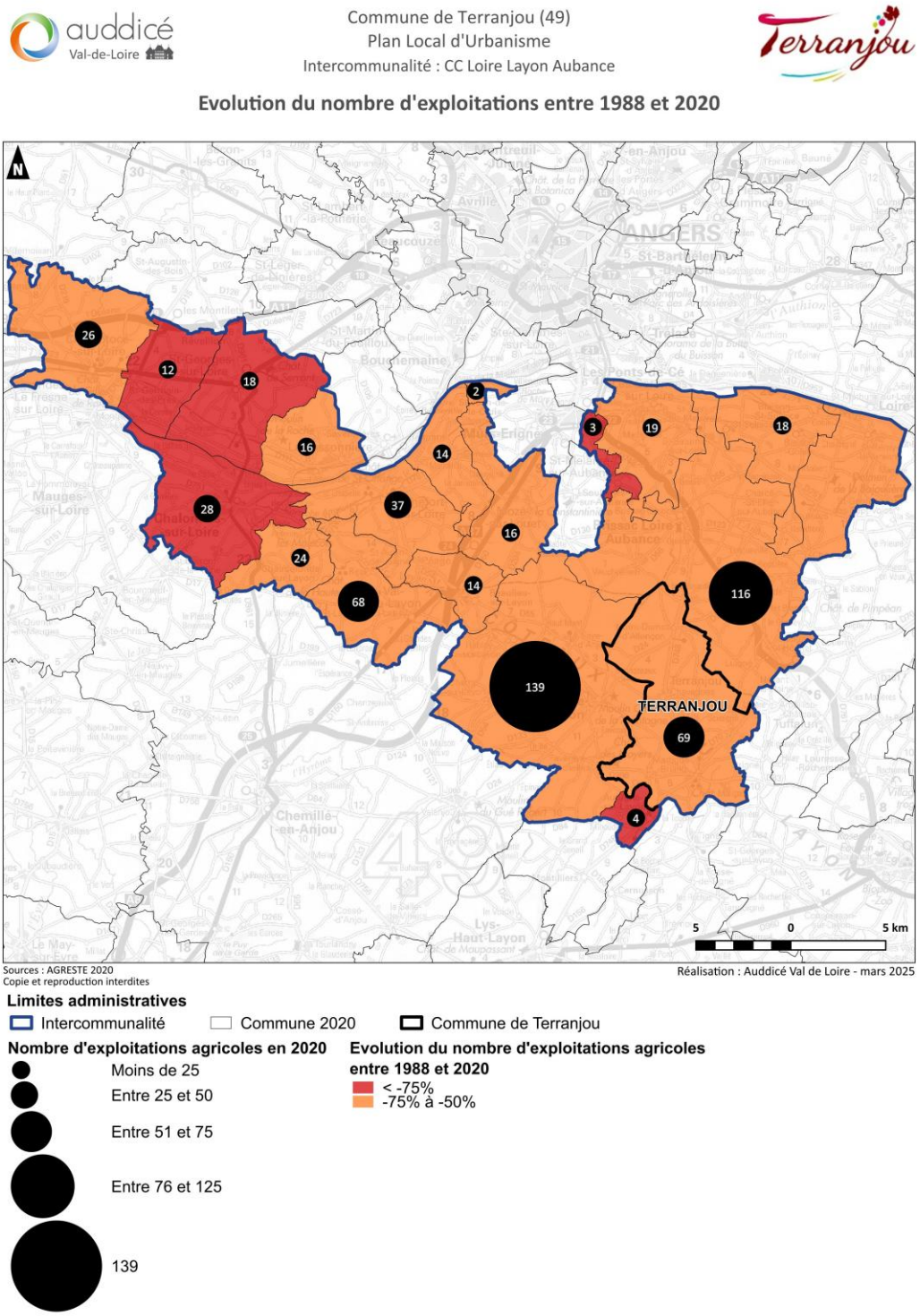


Figure 36. Evolution du nombre d'exploitations en 1998 et 2020

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

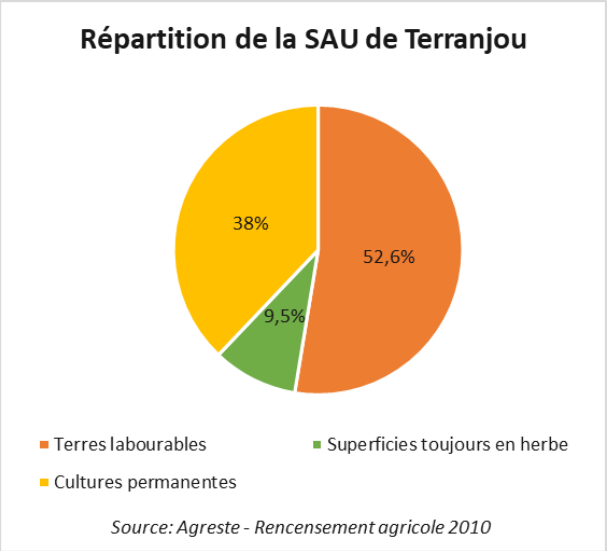
La surface agricole utile

La surface agricole utile (SAU) est un concept statistique destiné à évaluer le territoire consacré à la production agricole. Elle n'inclut pas les bois et forêts. Elle comprend en revanche les surfaces en jachère, c'est-à-dire les terres retirées de la production (gel des terres).

La SAU comprend les :

- **Terres arables (grande culture, cultures maraîchères, prairies artificielles...) ;**
- **Surfaces toujours en herbe (prairies permanentes, alpages) ;**
- **Cultures pérennes (vignes, vergers...).**

La SAU de Terranjou se compose principalement de terres labourables (52%) mais aussi de cultures permanentes (38%) dont **37% occupé par des vignes**. Les prairies permanentes sont plus rares et ne représentent que 9% de la SAU.



La statistique de la SAU peut être faible sur une commune rurale quand il y a peu d'agriculteurs ayant leur **siège sur la commune** (ce sont les agriculteurs d'autres communes qui cultivent sur le territoire communal) ou si l'agriculture ne prédomine pas sur le territoire communal.

Terranjou a vu sa SAU diminuer fortement entre 2000 et 2010 avec une perte de 402 hectares (-10%). Pour autant, les derniers chiffres du recensement agricole montrent que **la SAU a augmenté entre 2010 et 2020.** En effet, la commune a connu **une hausse de 10,6%** et possède aujourd'hui une surface agricole utile de **3 828 hectares.**

La CCLA a également connu quant à elle une légère régression de sa SAU, mais celle-ci reste mesurée avec une diminution à environ 3% de sa SAU.

Chiffres clés

Indicateurs	Terranjou	CC Loire Layon Aubance
Nombre d'exploitations en 2020 (exploitations)	69	643
PBS en 2020 (milliers d'euros standard)	17 788	144 063
SAU en 2020 (ha)	3 828	36 023

Source : Agreste - Recensement agricole 2020

Figure 37. Chiffres clés du diagnostic agricole de 2020, Agreste

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

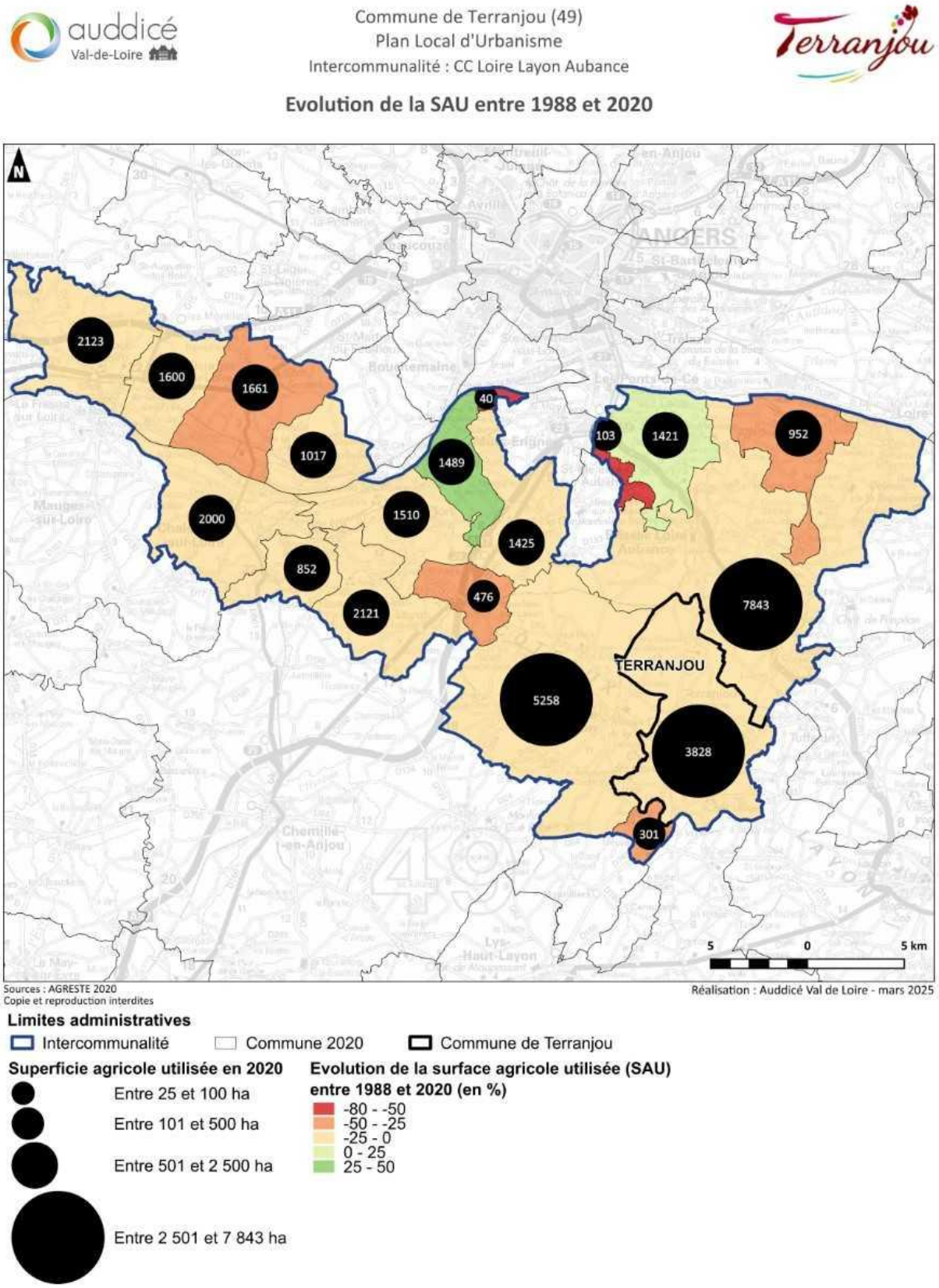
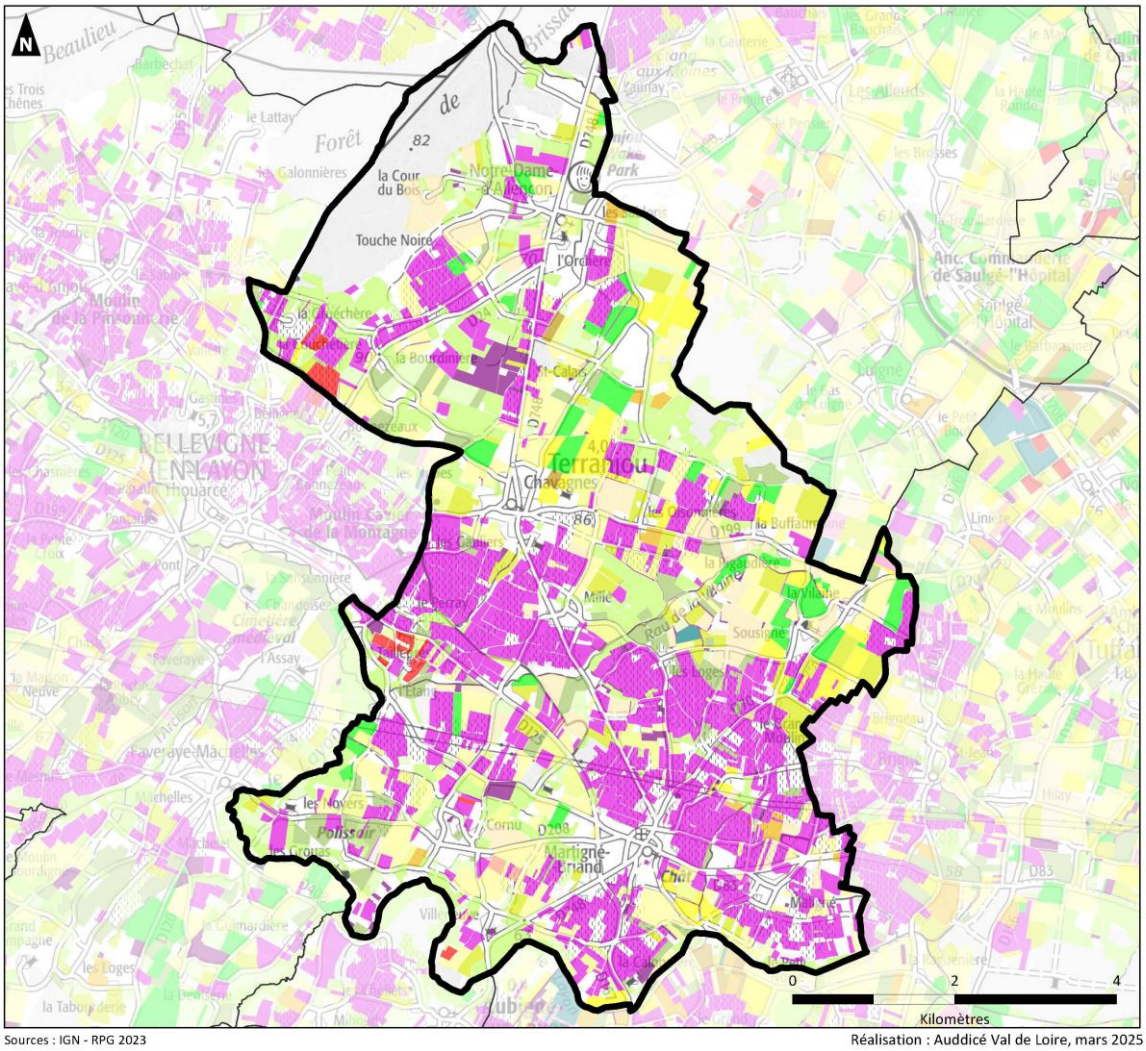


Figure 38. Evolution de la SAU à l'échelle de la CCLA, Agreste 2020

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

Commune de Terranjou (49)
Plan Local d'Urbanisme

Occupation du sol agricole - 2023



Sources : IGN - RPG 2023

Réalisation : Auddicé Val de Loire, mars 2025

Commune de Terranjou
Limite communale

TYPES D'OCCUPATION DU SOL AGRICOLE EN 2023 :

- Colza
- Prairies permanentes
- Tournesol
- Autres oléagineux
- Protéagineux
- Plantes à fibres
- Légumineuses à grains
- Riz
- Estives et landes
- Fourrage
- Vergers
- Gel (surfaces gelées sans production)
- Vignes
- Semences
- Fruits à coque
- Autres gels
- Oliviers
- Gel industriel
- Autres cultures industrielles
- Légumes ou fleurs
- Blé tendre
- Canne à sucre
- Maïs grain et ensilage
- Arboriculture
- Orge
- Autres céréales
- Prairies temporaires
- Divers

Figure 39. Occupation du sol agricole en 2023, IGN 2023

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

La viticulture : activité agricole principale de Terranjou

Comme pour les autres communes de la vallée du Layon, **la viticulture est l'orientation technico-économique principale de Terranjou**. Elle représente **37% de la SAU de la commune.** Les vignes constituent un patrimoine agricole et culturel, marqueur de l'identité du territoire. Sur les 73 exploitations recensées lors des permanences agricoles réalisées en novembre 2021 et janvier 2022, 45 ont une activité viticole**. Parmi ces 45 exploitations, 36 vinifient au sein de leur site d'exploitation.**

Autour de cette production viticole gravite des entreprises de fourniture de matériel, de conditionnement, de distillation, des maisons de vin, présentes sur Terranjou.

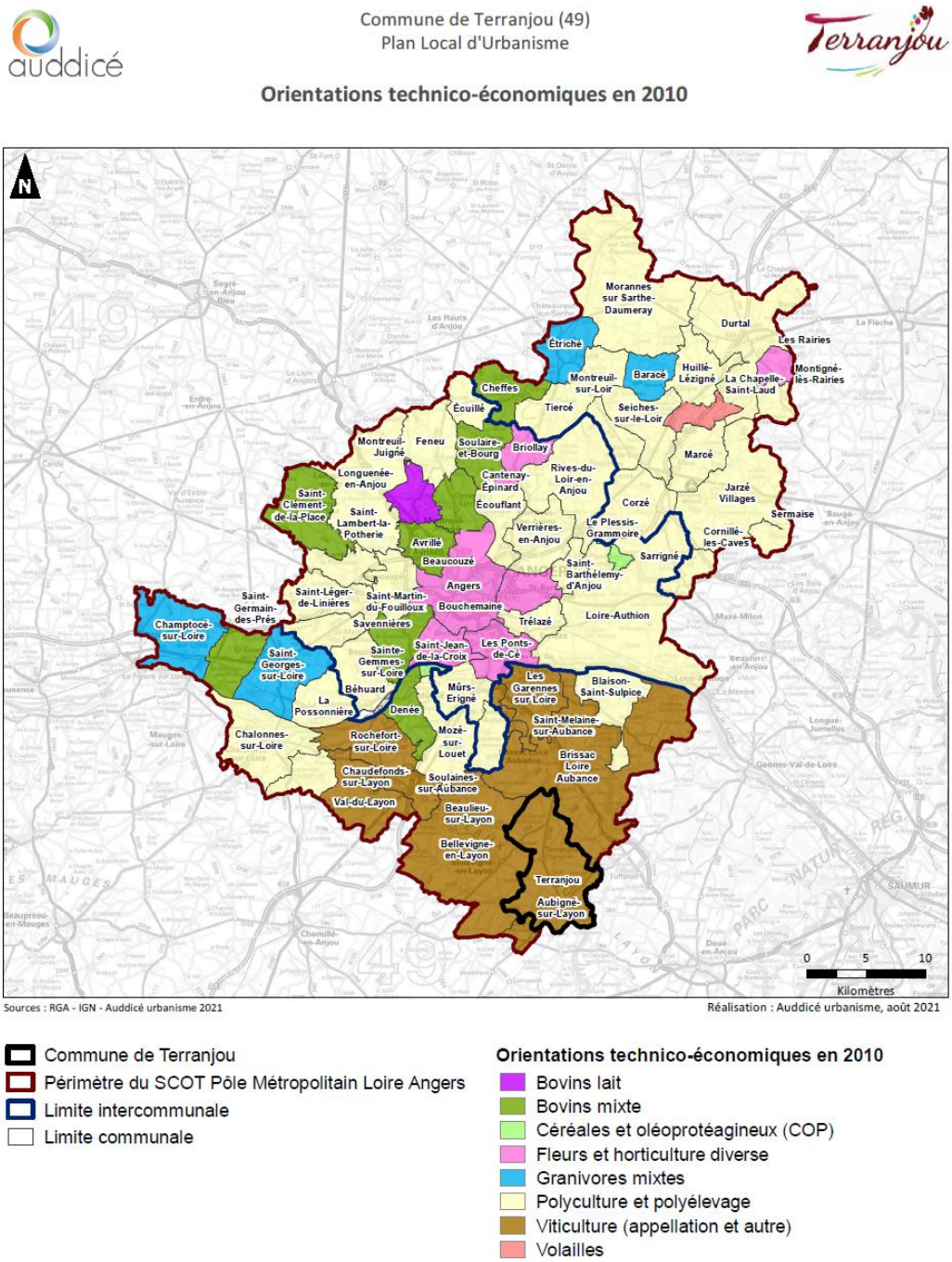


Figure 40. Orientation technico-économique en 2010

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

L'élevage en recul

Une Unité Gros Bovins Alimentation Totale (**UGBTA**) est **une unité** employée pour pouvoir **comparer** ou **agréger** des **effectifs animaux d'espèces** ou de **catégories différentes**. On définit des équivalences basées sur les besoins alimentaires de ces animaux. Comme pour la **SAU**, toutes les **UGBTA** sont ramenés au **siège de l'exploitation.** Ainsi, si des **agriculteurs extérieurs** exploitent des élevages à **Terranjou, ils ne sont pas comptabilisés.**

Par définition :

- Une vache de 600 kg produisant 3 000 litres de lait par an = 1,45 UGB ;
- Un veau de boucherie 0,6 UGB ;
- Une truie = 2,1 UGB ;
- Un poulet de chair = 0,011 UGB ;
- Une poule pondeuse d'œuf de consommation = 0,014.

Le nombre **d'UGBTA** entre 1988 et 2010 sur le territoire communal de Terranjou, comme sur les territoires de comparaison est en diminution.

Cependant, les chiffres de l'AGRESTE montre que le **nombre moyen d'UGBTA par exploitation a augmenté entre 1988 et 2020 sur l'ensemble des territoires.** Ce phénomène **traduit une nécessité d'augmenter le cheptel pour qu'une exploitation soit aujourd'hui viable**.

Sur 74 exploitations recensées, 17 ont une activité d'élevage. La grande majorité (10 exploitations) est tournée vers l'élevage bovin mais la commune compte quelques élevages spécifiques :

- un apiculteur ;
- un élevage de chevaux ;
- un élevage canin ;
- un élevage de dindes ;
- un élevage de gibiers (volailles) ;
- Deux élevages de chèvres.

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

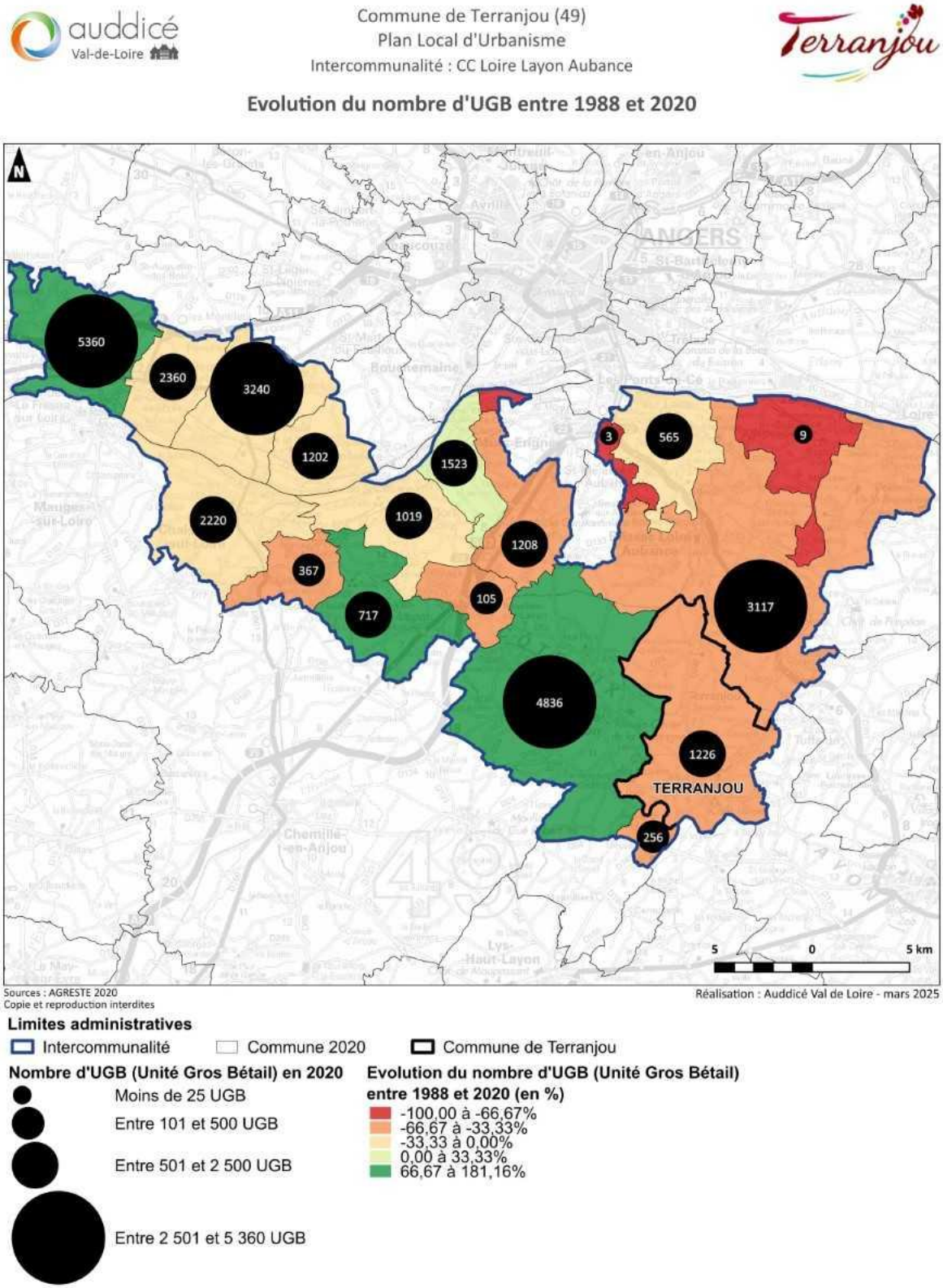


Figure 41. Evolution du nombre d'UGB entre 1988 et 2020 à l'échelle de CCLA, Agreste 2020

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

Les cultures spécialisées

En dehors de l'élevage et de la vigne, l'activité agricole est tournée vers la culture de céréales. Cependant, la commune compte **quelques cultures spécialisées** :

- Une exploitation de cueillette et transformation de plantes médicinales
- Une exploitation de plantes aromatiques et médicinales, fruits à coques et plants de légumes
- Une exploitation cultivant les plantes aromatiques
- Une exploitation de petits fruits rouges
- Un arboriculteur
- Un horticulteur
- Une exploitation de maraichage

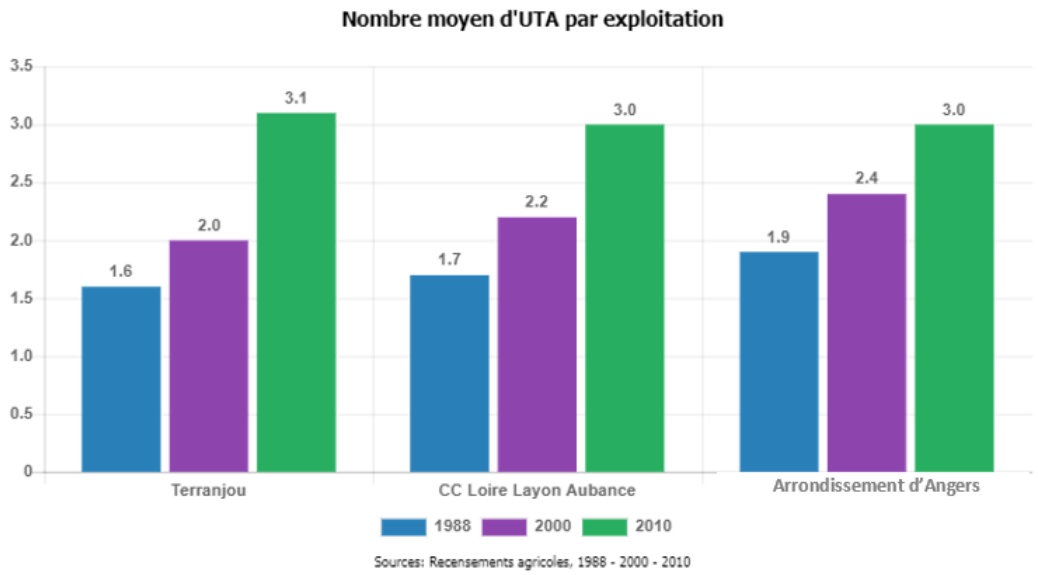
Les Unités de Travail Annuel

La donnée concernant la situation des UTA en 2020 (date du dernier recensement agricole) n'est pas disponible. De ce fait, l'analyse de cette thématique se base sur les données entre 1998 et 2010.

Une **Unité de Travail Annuel** (UTA) est une mesure du travail fourni par la **main-d'œuvre**. Une UTA correspond au travail **d'une personne à plein temps pendant une année entière**. Le travail fourni sur une exploitation agricole provient, d'une part de l'activité des **personnes de la famille** (chef compris), d'autre part de l'activité de la **main-d'œuvre salariée** (permanents, saisonniers, salariés des ETA et CUMA). Comme pour toutes les variables liées à l'exploitation, les **UTA** totales sont ramenées au **siège de l'exploitation.**

Le **nombre d'UTA moyen** par exploitation pour la commune de **Terranjou est au même niveau que celui observé pour les autres échelles du territoire.**

On remarque **qu'entre 1988 et 2010, le nombre moyen de personnes travaillant sur une exploitation a augmenté** à Terranjou ainsi qu'aux autres niveaux. Ce phénomène, comme pour l'analyse de la SAU et des UGB, démontre que les exploitations agricoles sont de **moins en moins nombreuses mais de plus en plus importantes.**



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

La carte suivante démontre cependant une baisse générale de la main d'œuvre agricole à l'échelle de l'arrondissement d'Angers. Cette situation est une tendance nationale due à la mécanisation des travaux agricoles.

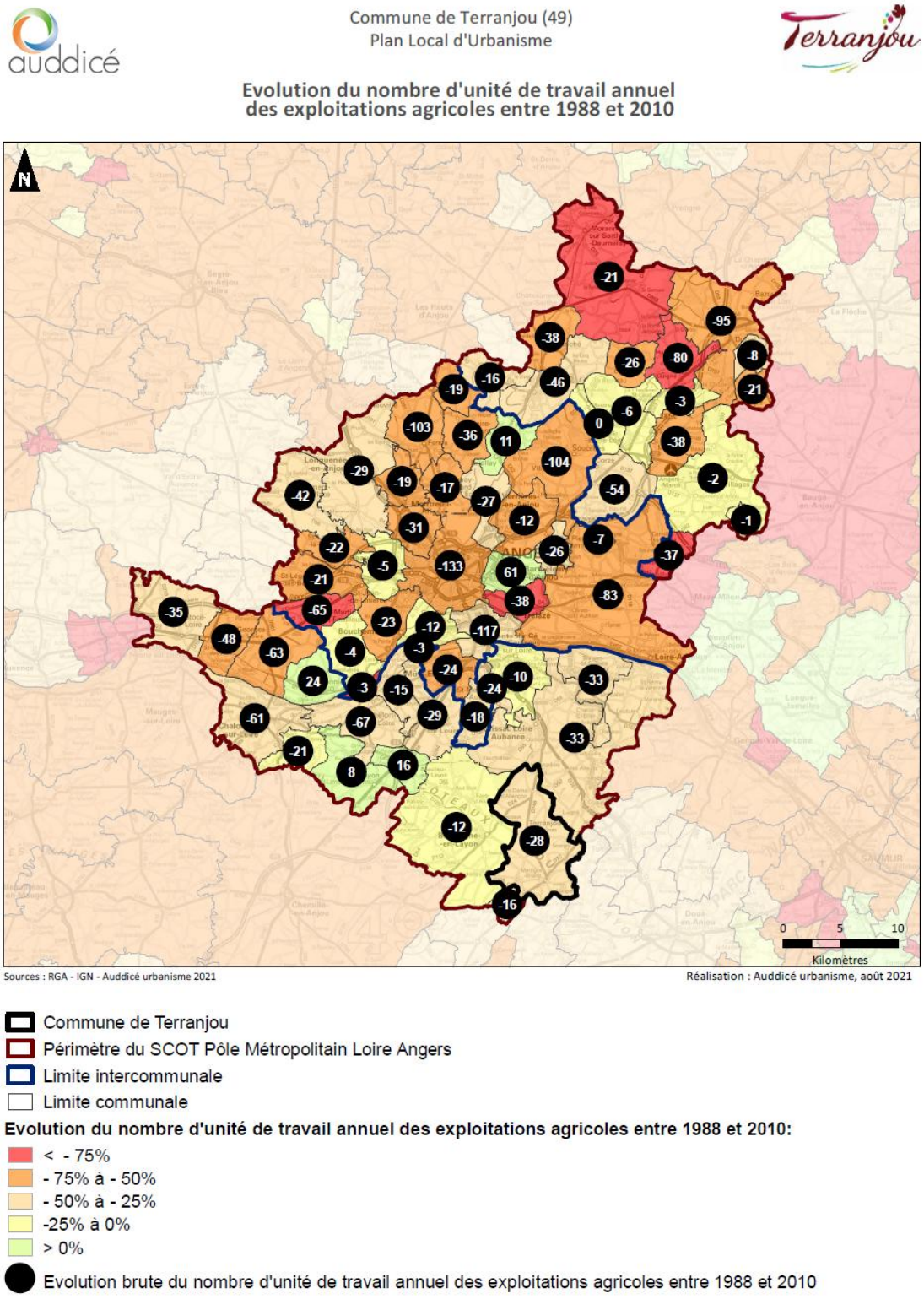


Figure 42. Evolution du nombre d'UTA à l'échelle du SCoT du Pôle Métropolitain Loire Angers

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

2.2.4.4 Activité agricole et patrimoine naturel

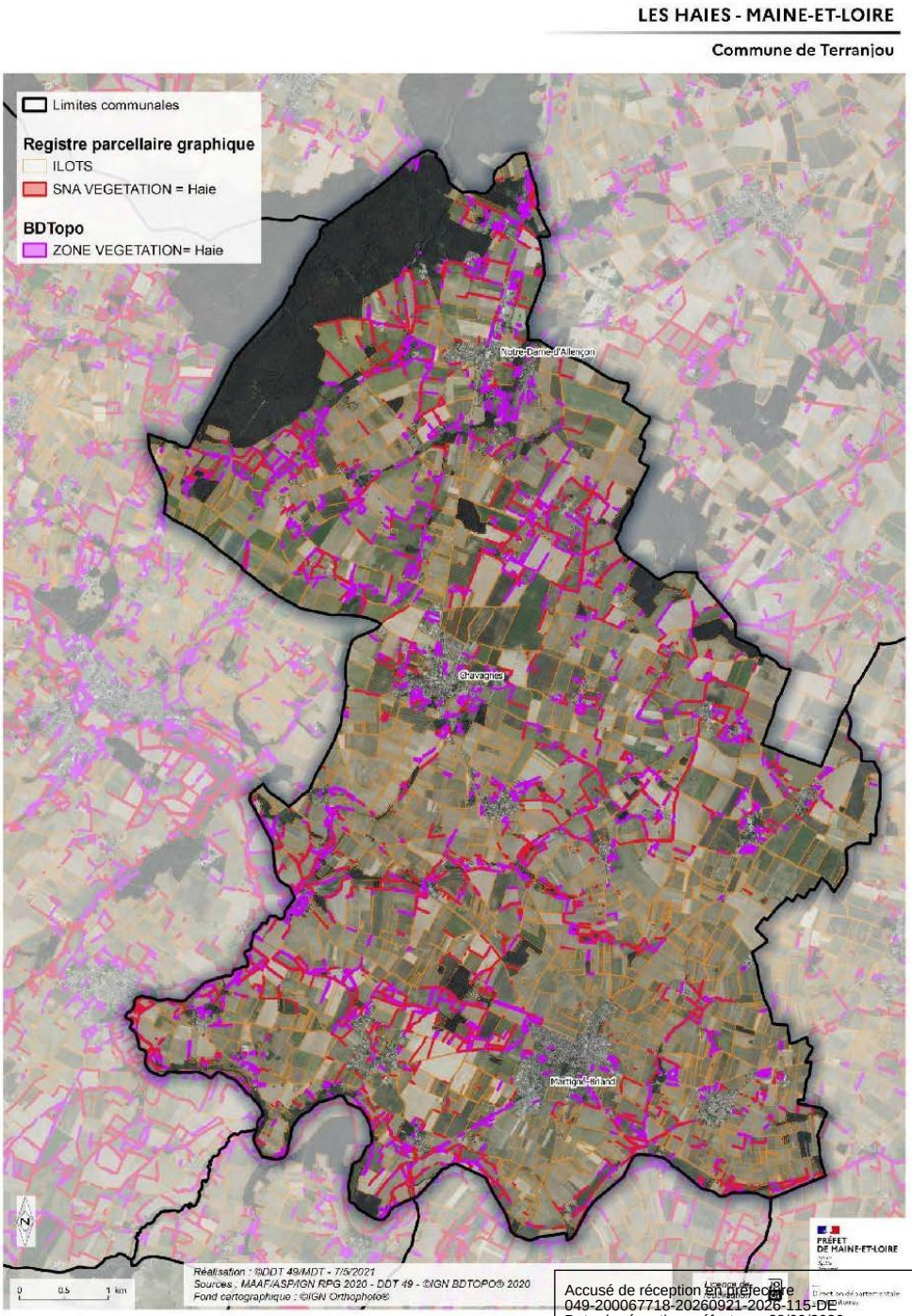
Les haies participent à la limitation de l'érosion des sols

L'érosion des sols est due au **ruissellement** sur les parcelles lorsque les eaux de pluie ne peuvent plus s'infiltrer dans le sol. **Les deux causes principales de l'érosion des sols sont :**

- le ruissellement des eaux à la surface des sols nus accentué par la pente, la battance, le tassement des sols qui limitent l'infiltration. Ce phénomène peut être renforcé par les remembrements ou la densification des infrastructures ;
- le ruissellement des eaux à la surface du fait de la saturation du sol par une nappe existante ou une instabilité des couches souterraines.

Les facteurs déclenchant ces phénomènes d'érosion sont la texture du sol et la sensibilité à la battance, l'occupation des sols, les précipitations et la pente.

On note une concentration de prairies bocagères plus importante dans le nord et le sud de la commune associée à une activité d'élevage. Le linéaire de haies sur la commune est d'environ 230km. *(source : porter à connaissance)*



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

Les prairies : des réservoirs de biodiversité et des puits de carbone

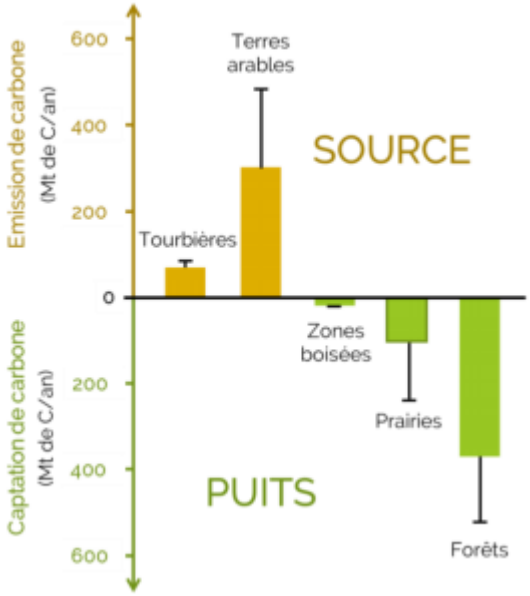
La surface de prairie est considérée comme l'un des **indicateurs à prendre en compte pour l'évaluation de la trame verte et bleue** ou pour l'évaluation du bon état écologique. Si les prairies sont naturelles ou très anciennes, elles sont un indice de semi-naturalité, éventuellement patrimoniale.

Les prairies permanentes contiennent une diversité botanique plus importante que les prairies temporaires. Cela présente des atouts pour la production agricole notamment en termes de stabilité de la qualité des fourrages ou de souplesse d'exploitation. Ces services résultent de propriétés biologiques qui permettent une complémentarité des stratégies d'acquisition des ressources des différentes espèces.

Par leur diversité végétale, les prairies permanentes offrent une alimentation de meilleure qualité au bétail. Certaines observations laissent penser que par leur sélection alimentaire, les herbivores parasités peuvent faire acte d'automédication en consommant préférentiellement des plantes contenant certaines substances (tanins, terpènes ou alcaloïdes). Cela permettrait notamment de réduire l'intensité de leur parasitage. Toutefois, cette automédication n'est possible que lorsque la diversité botanique au sein de la parcelle est importante.

Les conclusions de différentes études montrent que les émissions des GES en particulier celles du CO2 peuvent être compensées par la séquestration du carbone dans le sol. **Le flux de carbone entrant dans les prairies permanentes étant supérieur au flux de carbone sortant, elles sont qualifiées de « puits » au même titre que les forêts**. De plus, ces prairies disposent d'un stock de carbone dans le sol important et nettement supérieur à celui des cultures. En effet, dans les parcelles intégrées à une rotation culturale, le carbone entrant (photosynthèse) est stocké sur une courte durée dans le sol, car il est minéralisé à chaque labour. Cela entraine un relargage de CO2 dans l'atmosphère. **Les terres arables sont donc des « sources » de carbone (sorties supérieures aux entrées).** Ainsi, toute pratique allongeant les rotations ou réduisant les périodes de sols nus (cultures intermédiaires) est considérée comme favorable pour réduire les émissions de CO2.

Une bonne répartition de ces occupations du sol entre cultures et prairies permet donc d'équilibrer les rejets de CO2, d'assurer une meilleure fertilité des sols et d'offrir une alimentation de meilleure qualité pour le bétail.



Emission ou stockage du carbone selon la nature du couvert
Source : Cluster herbe, Massif central

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

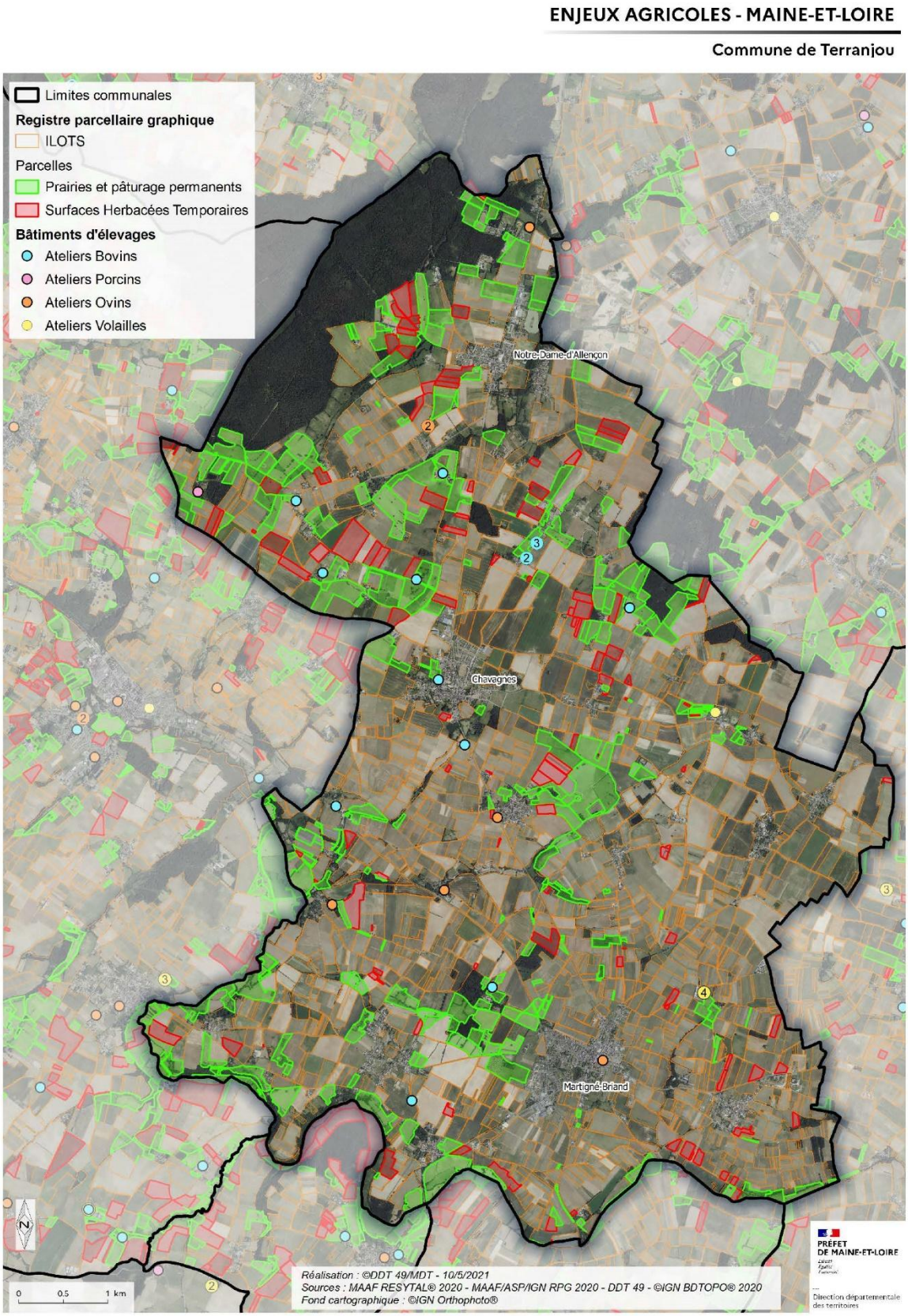


Figure 43. Carte des enjeux agricoles sur la commune de Terranjou, DDT 49

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

Les signes officiels d'identification de la qualité et de l'origine et l'agriculture biologique

Le territoire est couvert par plusieurs signes officiels d'identification de la qualité et de l'origine (SIQO) : 8 AOC/AOP viticoles et 7 IGP (principalement des produits issus de l'élevage/production animale)

L'agriculture biologique connaît un essor depuis quelques années à l'image de la dynamique observée à l'échelle du département. On dénombre ainsi 14 exploitations dont le siège est localisé sur le territoire (20 au total valorisent des parcelles en agriculture biologique), pour une SAU Bio de 368 ha soit 9,4% de la SAU de la commune *(Données ISIS PAC 2020).*

La plupart de ces exploitations sont également engagées dans des démarches de vente en circuits courts. Une trentaine de viticulteurs pratiquent également la vente directe au détail depuis leurs caves. *(source : porter à connaissance)*

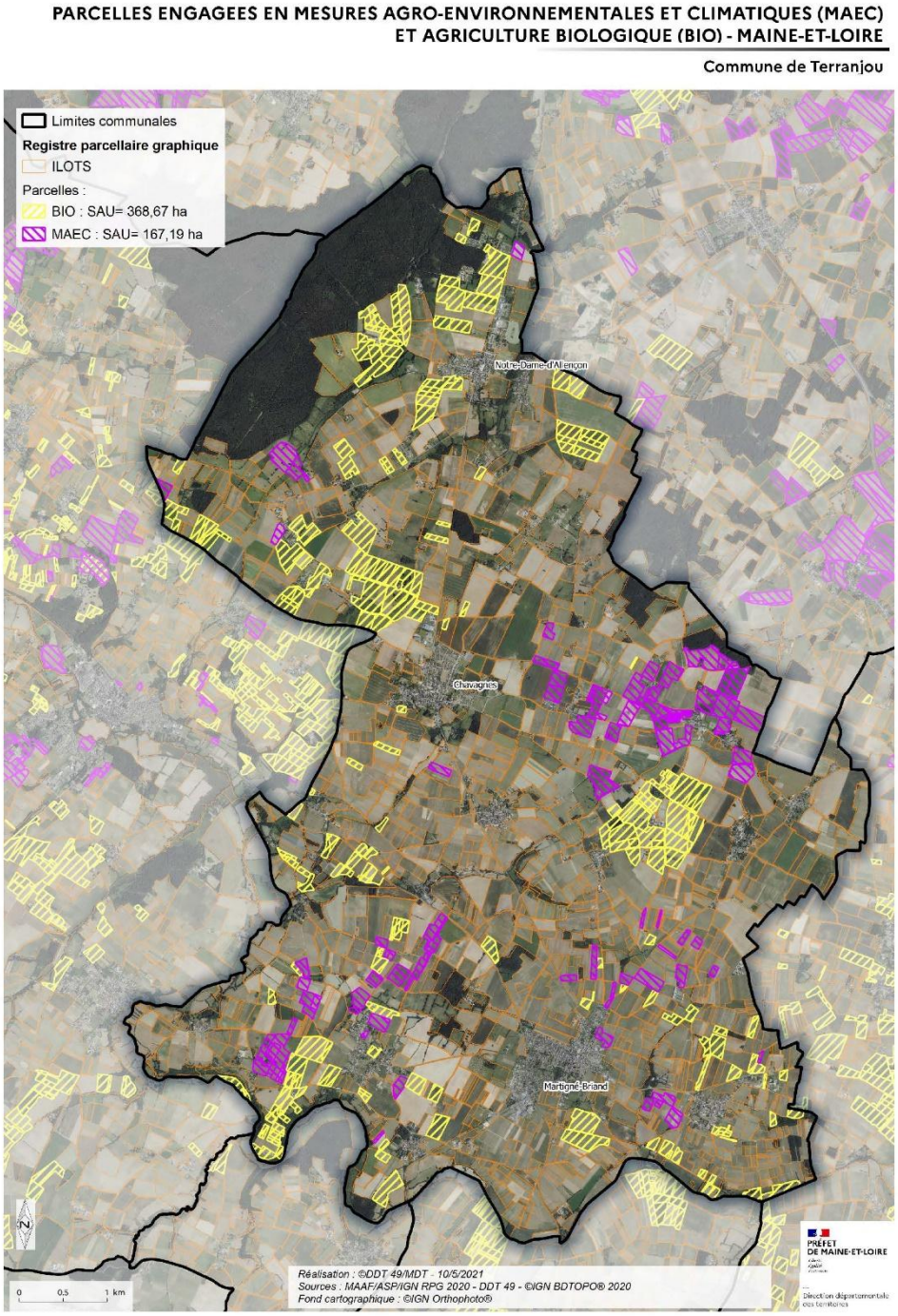


Figure 44. Parcelles en bio ou en MAEC en 2020, DDT 49

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

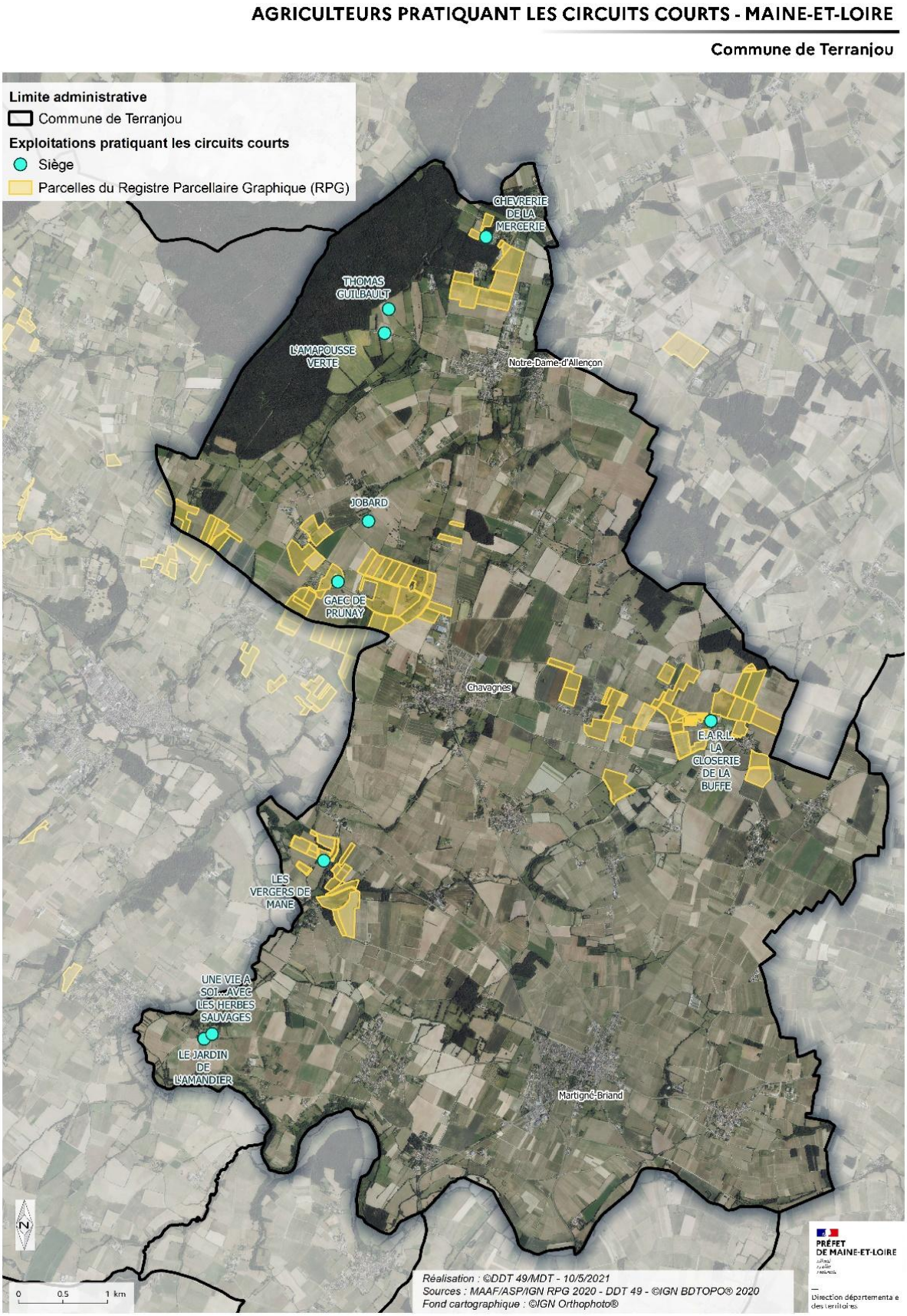


Figure 45. Agriculteurs participant aux circuits courts en 2020, DDT 49

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

2.2.4.5 Localisation des sites agricoles : de nombreux sites localisés dans le tissu urbain

La commune de Terranjou se caractérise par deux spécificités :

- **La présence de nombreuses exploitations, notamment viticoles, dans les bourgs et dans les villages** : L'activité viticole est traditionnellement implantée dans les lieux de vie de la commune. Ainsi, on retrouve des sites d'exploitations viticoles dans les 3 bourgs et également dans les hameaux et les villages tels que Cornu, Millé, Maligné ou Sousigné.
- **Un habitat très dispersé** : Sur le territoire de Terranjou, l'habitat est très dispersé et la commune compte de nombreux écarts. Certains de ces écarts abritent des exploitations isolées comme par exemple dans le lieu-dit de La Picardie ou aux Calonnières. Cependant dans de nombreux cas, à proximité des sites exploitations, un ou des logements de tiers sont installés.

Ces deux spécificités conduisent à se questionner sur l'équilibre entre développement de l'activité agricole et développement urbain, afin de garantir à tous un cadre de vie et de travail qualitatif.

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

Synthèse sur l'activité économique

A l'échelle locale, **Terranjou apparait comme une commune périurbaine dynamique.** Sa concentration d'emplois est équivalente à la moyenne de la CCLLA. La commune compte également des entreprises de taille moyenne : Brouillet Production et CTAO qui emploient chacune une centaine de salariés.

La commune compte **de nombreuses zones d'activités à vocation artisanale ou mixte**, dont il ne restait, au 1er janvier 2020 que **1,54 ha commercialisable (soit 6% de l'offre initiale en ZA)**. **Les entreprises de petite taille (commerces, services) sont concentrées dans les centres-bourgs**. Certaines activités peuvent avoir des projets de développement qu'il convient de prendre en compte dans le futur zonage du PLU.

Terranjou, à l'image de l'ensemble du territoire intercommunal, connait une baisse de l'activité agricole, avec une diminution de la surface agricole utile entre 1988 et 2020. L'agriculture de la commune est marquée par **la viticulture**, encouragée par les **nombreuses aires AOC viticoles**. Elle compte également quelques cultures et élevage spécialisées qui assurent une diversité des productions locales. Certains **sites d'exploitations agricoles sont localisés au sein des bourgs et des hameaux et villages**, et pose la question de l'équilibre entre développement de l'activité agricole et développement urbain.

La commune compte également plusieurs coopératives sur sa commune : la CAPL, et un relais TERRENA.

Le tourisme est peu développé, malgré un **potentiel pour le tourisme vert et œnologique** présent en Val de Loire. Il convient d'être attentif aux besoins d'installation sur le territoire et du **potentiel de certains hameaux** (gîte rural, gîte à la ferme) pour permettre la **reconversion de certaines constructions**.

Enjeux liés à l'activité économique

- L'achèvement de la commercialisation des zones d'activités ;
- La pérennité des commerces et services présents dans les centre-bourgs ;
- Le développement du tourisme vert et local en s'appuyant notamment sur le cadre rural et le patrimoine viticole ;
- La préservation des terres agricoles et viticoles, notamment en AOC constituant l'outil productif des exploitations agricoles ;
- La diversification de l'activité des exploitations agricoles ;
- L'équilibre entre le développement urbain et le développement agricole.

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

2.3 Les équipements, commerces et services

2.3.1 Une hiérarchie du niveau de commerces et services

La commune de Terranjou compte un **nombre important de commerces et de services** qui répondent à tous les besoins de proximité. On y trouve des commerces de bouche, des cafés-restaurants, des services bancaires et d'assurances, des artisans, etc. Ces derniers participent à la qualité de vie qu'offre la commune.

Chaque bourg possède sa propre zone d'activités accueillant les activités artisanales ou industrielles de taille importante. Les activités de services de proximité (alimentation, coiffure, services bancaires, etc.) sont regroupées au centre des bourgs.

En dehors de ces espaces bien identifiés, la commune compte également des artisans, des maisons de vin et des activités touristiques et de loisirs éparpillés dans les bourgs et sur certains hameaux (hébergements touristiques, terrain de motocross, cabaret, maisons de vin, artisans…).

Une hiérarchie du niveau de service est alors apparente :

- **Martigné-Briand est le pôle principal comprenant la densité la plus importante de commerces et services** dans son centre bourg. Les services de proximité y sont plus présents, notamment du fait de la présence d'un **supermarché** (utile également à quelques communes voisines), de **commerces de bouche**, de services bancaires, d'une station essence et de **services de santé** (pharmacie et cabinet médical). Un marché y est présent une fois par semaine.

- **Chavagnes les Eaux dispose d'un niveau de service secondaire** avec une boulangerie, une épicerie, un coiffeur, etc. Les activités du bourg sont principalement artisanales avec quelques services de loisirs (restauration, petit hébergement, etc.).

- **Notre-Dame-d'Allençon dispose de peu de services de proximité.** Le bourg dispose d'un dépôt de pain. Les services présents sont plutôt artisanaux ou liés aux services agricoles. On y retrouve également quelques services de loisirs et de tourisme (restauration, téléski-nautique) et des maisons de vin.

Zoom sur les services de santé

Le secteur de la santé est bien représenté sur la commune de Terranjou. **Les activités liées à la santé se concentrent principalement sur le bourg de Martigné-Briand** qui regroupe notamment

- Un **centre hospitalier** ;
- Une **pharmacie** ;
- De **nombreux praticiens**, un cabinet médical et un cabinet d'infirmiers ;
- **L'EHPAD** Marie Morna ;
- Un service **d'ambulances.**

Le bourg de Chavagnes-les-Eaux dispose d'un praticien (sophrologue) et aucun service n'est présent à Notre-Dame-d'Allençon.

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

2.3.2 Un niveau d'équipements publics important

2.3.2.1 Des services de proximité bien présents

La commune compte plusieurs **équipements publics de portée supra-communale** (écoles, gendarmerie, services de santé, etc.) qui rappellent le rôle de **polarité secondaire de Terranjou**.

La commune dispose de plusieurs équipements et services publics répartis sur les bourgs :

Equipements	Martigné-Briand	Chavagnes-les-Eaux :	Notre Dame d'Allençon
Scolaires et périscolaires	deux écoles primaires (une privée, une publique) et un restaurant scolaire une garderie un centre de loisirs associatif pour l'accueil des petits	deux écoles primaires (une privée, une publique) et un restaurant scolaire une garderie un centre de loisirs associatif pour l'accueil des grands	une école primaire et un restaurant scolaire une garderie
Sécurité, social	un centre communal d'action sociale une gendarmerie un centre de secours		
Culturel	une bibliothèque	une bibliothèque associative	
Loisirs et sport	un espace de multi-activités (Espace ABCD) regroupant le centre de loisirs, la bibliothèque, le restaurant scolaire et la garderie une salle de sport et un stade une piscine	une salle de sport et un stade	un city stade
Service postal		une agence de poste	

La commune compte également de nombreuses associations : 12 associations de loisirs, 19 associations sportives, 5 associations d'animation, 8 associations culturelles, 7 associations solidarité-social, 11 associations liées au domaine scolaire et de l'enfance.

Il est à noter que **les équipements publics construits ces dix dernières années sont principalement liés à l'accroissement des besoins en services scolaires et périscolaires.**

Tableau 1. Liste des équipements public construits ces dix dernières

Commune déléguée	Equipements construits
Chavagnes	Cantine garderie
	Ecole
	STEP
Martigné	Micro crèche
	Garderie
	Salle de loisirs
	Maison santé
Notre-Dame-d'Allençon	Maison d'assistantes maternelles

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

Zoom sur les équipements scolaires de la commune

La commune compte **cinq écoles dont :**

- **3 écoles primaires publiques**
- **2 écoles primaires privées**

Il existe un service d'assistance maternelle récent sur Terranjou.

Le collège de rattachement est le collège des Fontaines et le collège Saint-Paul à Thouarcé. Les élèves de Terranjou dépendent également du lycée J.Bodin aux Ponts-de-Cé.

Le transport scolaire est assuré par le Département du Maine et Loire (Réseau Aléop).

Les effectifs scolaires de Terranjou sont globalement en baisse entre 2019 et 2020. Les effectifs des écoles maternelles sont en baisse, dans le privé comme dans le public, tandis que les effectifs en école primaire public augmentent.

Les effectifs scolaires de Terranjou sont **principalement des élèves de niveau élémentaire,** cependant, il y a **presque autant de classes en maternelle qu'en primaire,** ce qui explique **une moyenne importante d'enfant par classe en élémentaire.**

Figure 46. Relevé des effectifs des écoles publiques et privées de Terranjou

	TERRANJOU		**Total des enfants scolarisés**
	Maternelle < CP	*Elémentaire > CP*	
2016-2017	228	318	***546***
2017-2018	226	309	***535***
2018-2019	204	315	***519***
2019-2020	215	320	***535***
2020-2021	187	325	***512***
Moyenne d'élèves par classe	18,7	27,1	**23**
Nombre de classes occupées	10	12	***22***
Nombre de classes libres	0	0	***0***

Source : relevé des effectifs scolaires par la commune

A l'échelle de chaque école (privée et publique), on observe une répartition plutôt équilibrée, de 4 à 5 classes au total par école (généralement 2 classes en maternelle et 2 à 3 classes en élémentaire). **Le nombre d'élèves des classes élémentaires est globalement en hausse, tandis que le nombre d'élèves en classe de maternelle diminue.**

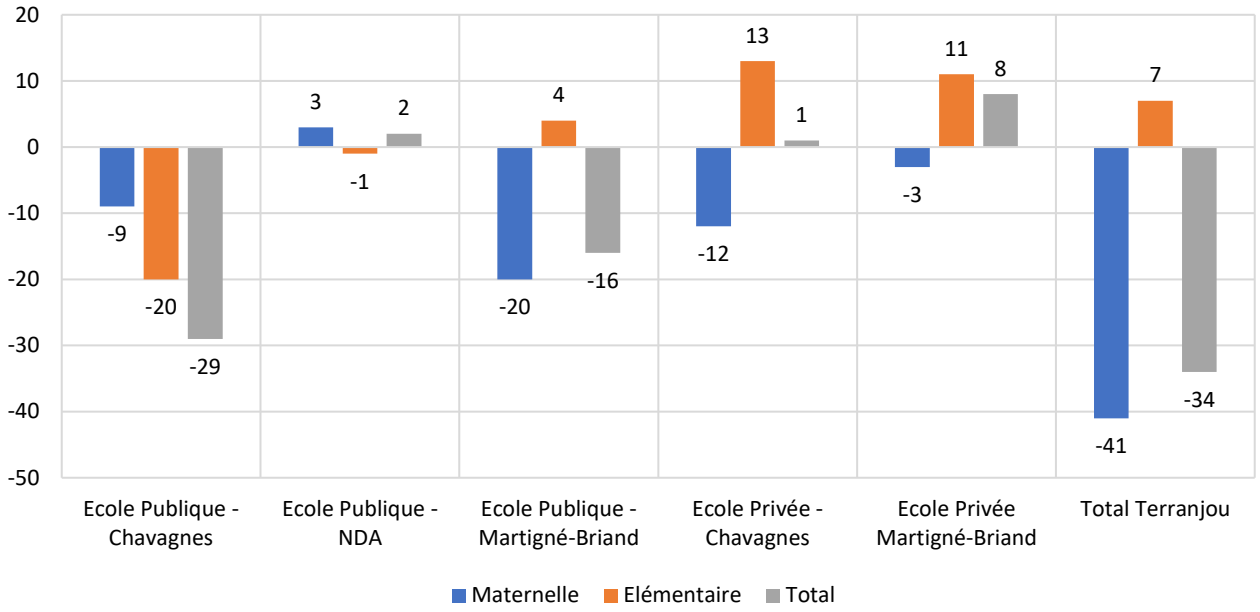
Le bourg de Martigné-Briand accueille 242 élèves au total et **a gagné 110 élèves** entre 2016 et 2020 (public et privé confondu). L'école publique La Gloriette est en perte d'effectifs (-16 élèves depuis 2016), tandis que l'école privée Saint-Gabriel voit ses effectifs augmenter (+126 élèves).

Le bourg de Chavagnes accueille 179 élèves au total et **a perdu 28 élèves** entre 2016 et 2020.Les effectifs de l'école privée Saint-Germain restent stable, tandis que l'école publique de la Source a perdu 29 élèves.

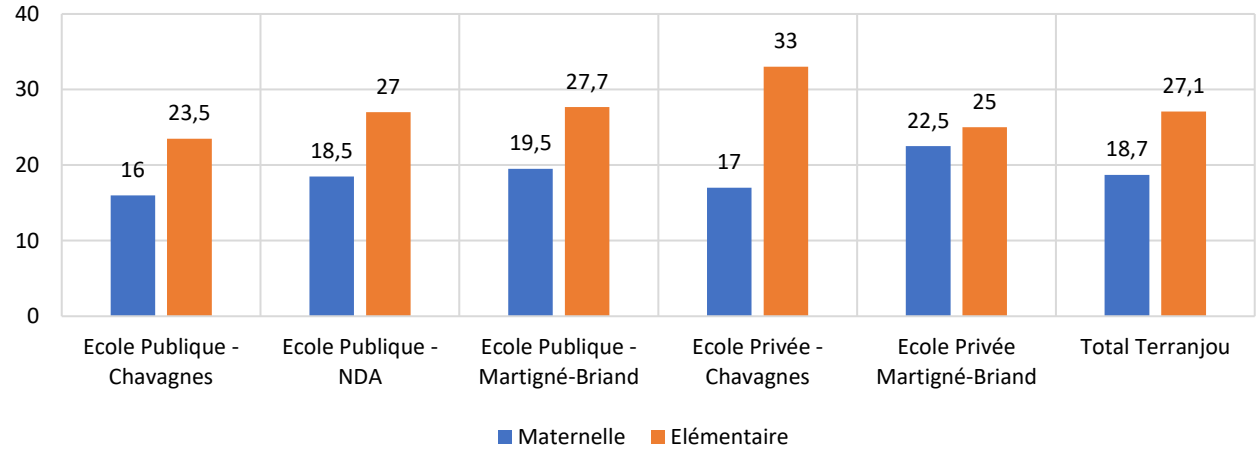
Le bourg de Notre-Dame-d'Allençon accueille 91 élèves en école publique uniquement. L'école publique Les Goganes garde des **effectifs stables**. Elle fera l'objet d'une extension en 2026 afin d'améliorer le confort des élèves.

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

Evolution du nombre d'élèves par école entre 2016 et 2020



Nombre moyen d'élève par classe par école



Source : relevé des effectifs scolaires par la commune

La moyenne nationale du nombre d'élèves par classe est de 24 élèves/classe en maternelle et 22,1 élèves/classe en élémentaire (Chiffres clés de l'éducation Nationale – septembre 2020 - www.education.gouv.fr). **A Terranjou, avec un nombre moyen de 27 d'élèves par classe en école élémentaire**, **les écoles sont en tension**, particulièrement les écoles publiques La Gloriette et Les Goganes et les écoles privées Saint Germain et Saint Gabriel.

L'accueil de nouvelles familles dans les années à venir risque de créer des **besoins en ouverture de classes élémentaires**. En effet, la commune ne compte pas de salle de classe libre.

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

Synthèse sur les équipements, commerces et services

Terranjou est un pôle urbain de proximité : les commerces, équipements et services présents répondent aux besoins de proximité des habitants et irriguent un territoire qui dépasse les frontières communales.

Le territoire accueille notamment **des équipements et des services structurants :** écoles, hôpital, EHPAD, centre de secours, gendarmerie et maison médicale**.** Concernant le commerce, Terranjou dispose d'une **offre répondant aux besoins quotidiens** (supermarché, commerces de bouche, coiffure, pharmacie, etc.).

Les équipements scolaires semblent suffisants au regard de la **baisse des effectifs en maternelle**, et d'une **légère hausse en primaire**. Ces dix dernières années, la collectivité a investi dans le développement de ses services scolaires et périscolaires. **Les équipements scolaires et périscolaires semblent donc suffisants à l'heure actuelle, mais l'accueil de nouvelles familles dans les années à venir pourra créer des besoins en classes élémentaires.**

Enjeux liés aux équipements, commerces et services

- Le maintien et le développement des activités et services de proximité à Martigné-Briand et à Chavagnes-les-Eaux

- Le maintien, voire le développement des équipements présents sur la commune au niveau des 3 polarités : Martigné-Briand, Chavagnes-les-Eaux et Notre Dame d'Allençon

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

2.4 Mobilité et communication numérique

2.4.1 Des migrations domicile / travail importantes

23,4 % des actifs habitant à Terranjou travaillent sur la commune, ce chiffre est légèrement supérieur à la moyenne de l'intercommunalité, mais inférieure à celle de l'arrondissement d'Angers. Cette caractéristique montre que **Terranjou est une petite polarité en termes d'emploi au sein de la CC LLA,** mais démontre **une forte dépendance au bassin d'emploi angevin notamment.**

En 2021, **73,6% des actifs présents sur le territoire travaillent dans le reste du département du Maine et Loire** du fait d'une situation centrale entre les bassins d'emploi d'Angers, Saumur ou Cholet. Très peu d'actifs travaillent dans un autre département ou dans une autre région.

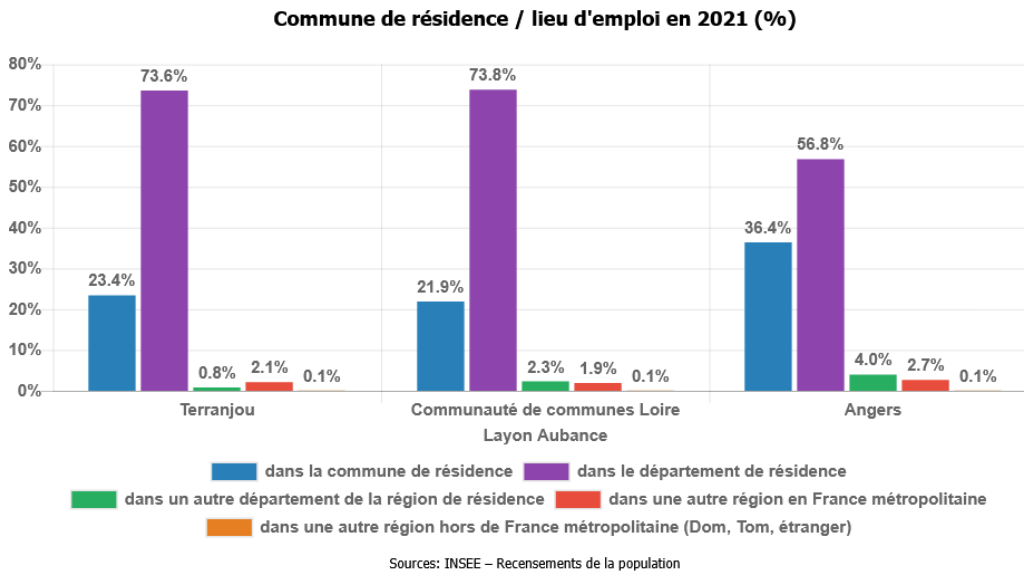


Figure 47. Commune de résidence par au lieu d'emploi en 2021, INSEE 2025

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

2.4.2 L'omniprésence de l'automobile

2.4.2.1 Les axes routiers et flux

Terranjou est traversée par plusieurs routes départementales :

Classement des RD	Nom de la route départementale	Traffic observé en 2020 (véhicules par jour et % de poids lourds)	Bourg traversé
Réseau structurant de niveau 1	**RD 748 (axe Angers/Cholet)** **RD 24 (axe Brissac- Quincé / Thouarcé)**	**7346 véh/jr, PL 5%** **2781 véh/jr, PL 8%**	Notre-Dame-d'Allençon
Réseau structurant de niveau 2	RD 748 (axe Angers/Cholet)	**3564 véh/jr, PL 5%**	Chavagnes-les-Eaux Martigné-Briand
Liaison départementale	RD 199	413 véh/jr, PL 3%	Chavagnes-les-Eaux
	RD 83(axe Doué-en-Anjou/Chemillé) RD 125 RD 167 RD 70	**2025 véh/jr, PL 6%** 1918 véh/jr, PL 7% 1293 véh/jr, PL 4% 976 véh/jr, PL 6%	Martigné-Briand
Réseau structurant de Réseau secondaire	RD 90 RD 127	1387 véh/jr, PL 5% 816 véh/jr, PL 5%	Notre-Dame-d'Allençon
	RD 208	421 véh/jr, PL 4%	Martigné-Briand

La commune ne compte pas de route classée à grande circulation. Néanmoins les RD 748, 24 et 70 présentent **un trafic important en traverse des bourgs (de 2025 à 7346 véhicules par jour).**

Le département du Maine et Loire préconise des reculs d'implantation des constructions par rapport aux voiries départementales selon la zone du PLU et le classement hiérarchique des voies.

- **En agglomération :** Les marges de reculs sont **laissées à l'appréciation de la commune**, notamment si l'implantation de la construction est de nature à porter atteinte à la sécurité publique du fait de sa situation (visibilité, …).
- **Hors agglomération : les marges de recul par rapport aux voies départementales recommandées par le Département devront être intégrées aux documents d'urbanisme**. Elles ne s'appliquent pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, ni aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ni aux réseaux d'intérêt publics. Elles peuvent faire l'objet d'adaptations si les circonstances locales le justifient, notamment en cas de constructions existantes.

Extrait du règlement de la voirie départementale

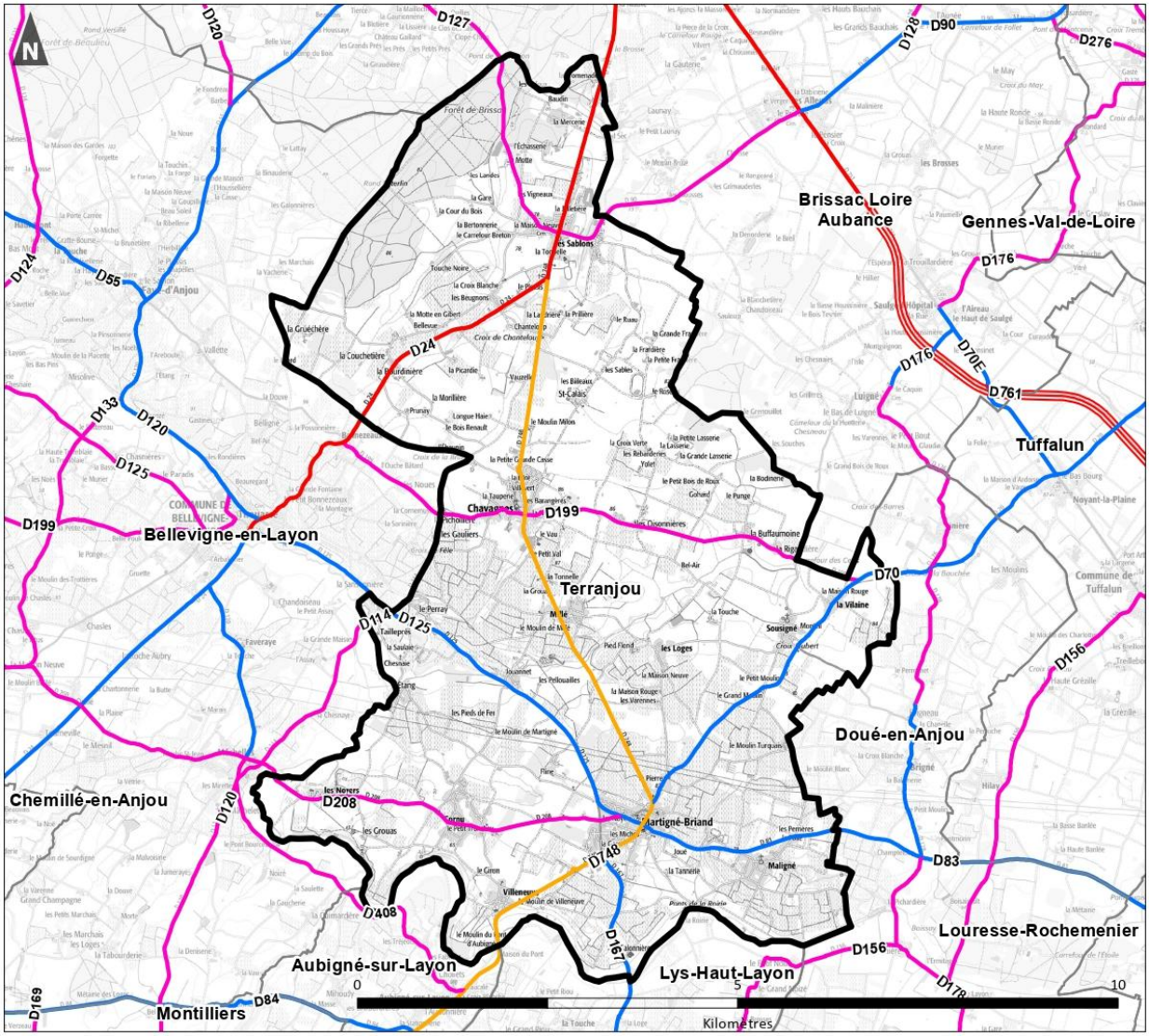
Hors agglomération :

Zone	Réseau 2x2	Réseau structurant	Autres voies
Zone U	15 m de l'alignement	Ligne de bâti existant et en l'absence, 5 m de l'alignement	Ligne de bâti existant et en l'absence, 5 m de l'alignement
Zone AU	15 m de l'alignement	15 m de l'alignement	10 m de l'alignement
Zone N	15 m de l'alignement	15 m de l'alignement	10 m de l'alignement
Zone A	15 m de l'alignement	15 m de l'alignement	10 m de l'alignement

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

Commune de Terranjou (49)
Plan Local d'Urbanisme

Hiérarchie des routes départementales



Sources : IGN - Auddicé urbanisme 2021

Réalisation : Auddicé urbanisme, septembre 2021

Commune de Terranjou

Limite communale

Hiérarchie des routes départementales

- Réseau 2x2 voies
- Réseau structurant 1
- Réseau structurant 2
- Liaison départementale et route principale de desserte des bourgs
- Réseau secondaire

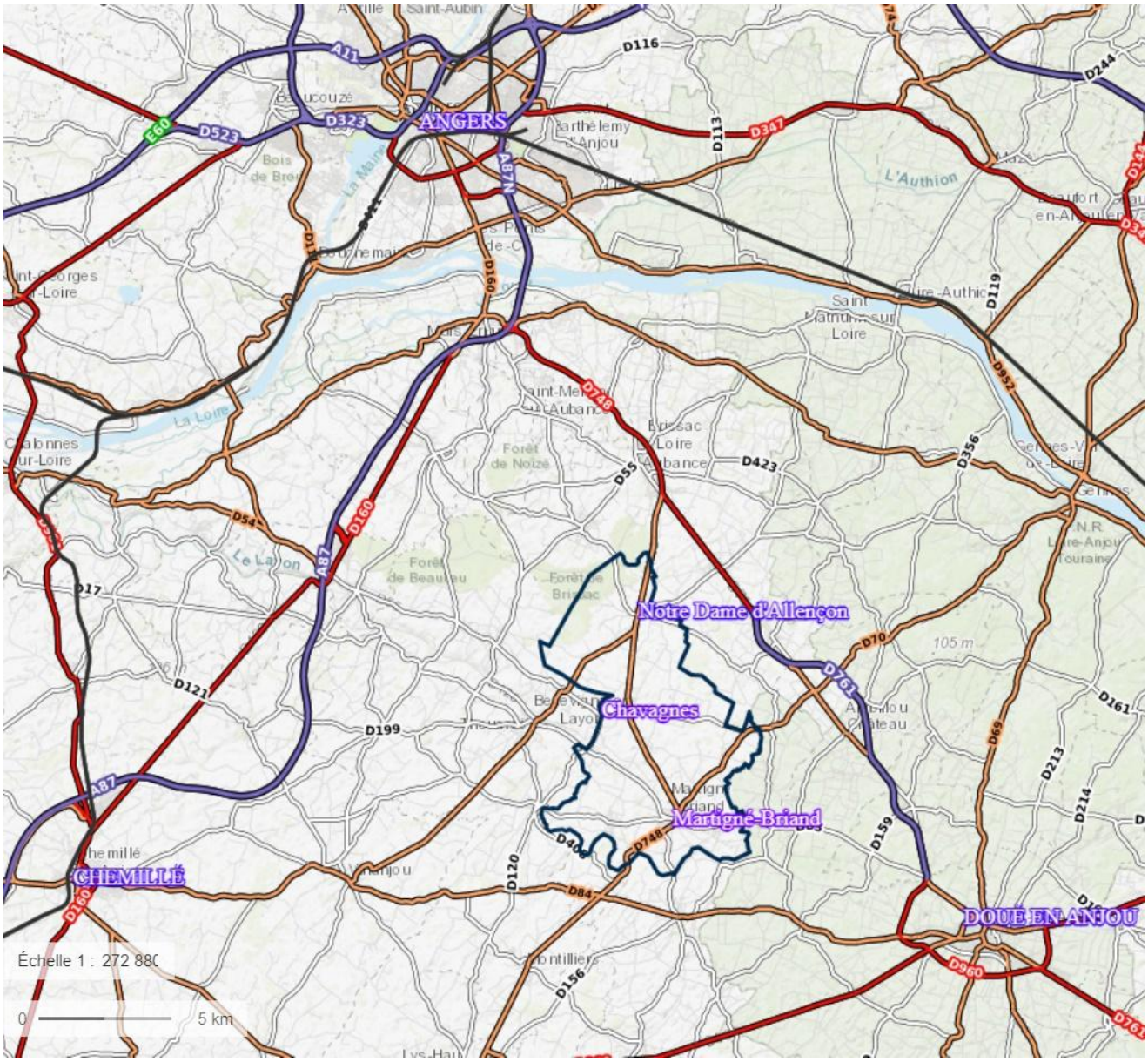
Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

Zoom sur le projet de contournement sécuritaire du bourg de Martigné-Briand

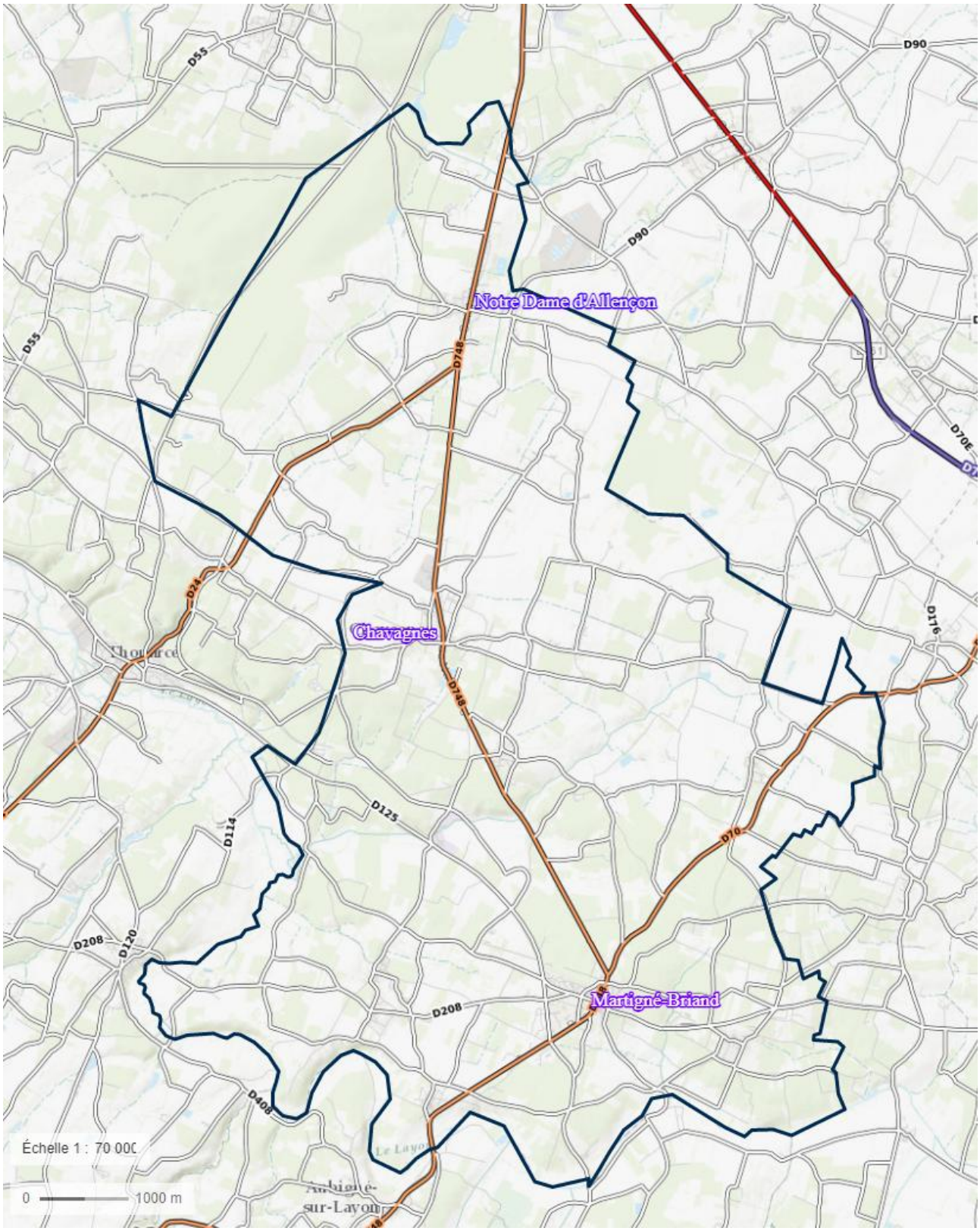
L'axe Brissac-Vihiers est quotidiennement emprunté par 3 500 véhicules et près de 5 000 dans le centre de Martigné-Briand. Les enjeux principaux portent d'une part sur la difficulté des poids lourds qui ne peuvent se croiser dans le centre-bourg et les carrefours, et d'autre part sur l'aménagement du cœur de bourg.

Compte tenu des difficultés à prioriser un grand contournement ouest (projet dit de déviation), les collectivités ont opté en 2023 pour la réalisation d'une voie de liaison entre la route d'Angers et la route de Thouarcé (projet de contournement sécuritaire), et pour le retraitement de la rue Rabelais visant à sécuriser les accès et à maîtriser les vitesses, alors que cette voie est déjà actuellement empruntée par de nombreux poids lourds sans aménagement spécifique (trottoirs, îlots, …).

Carte du Réseau routier (source Géoportail)

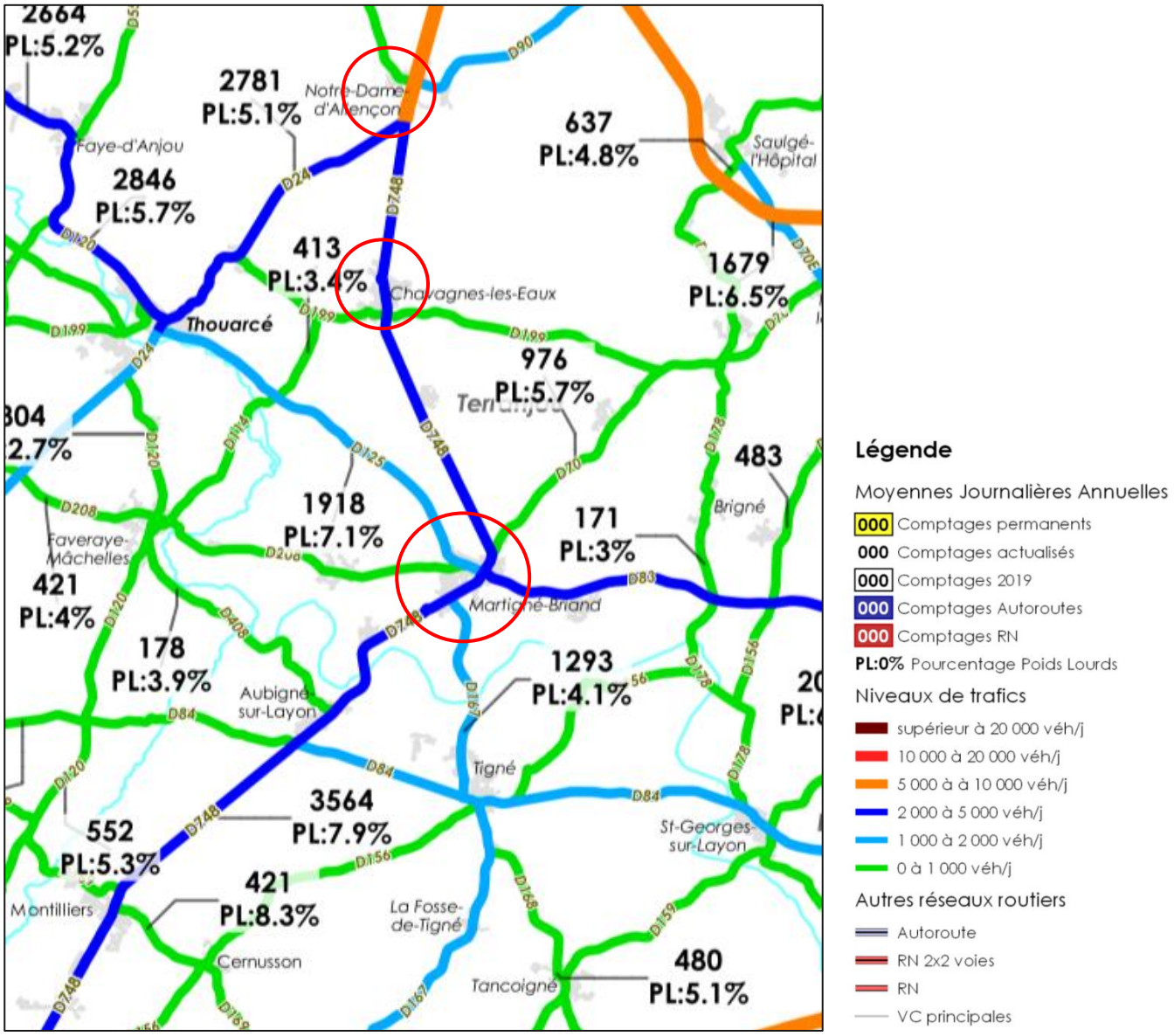


Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026



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

Figure 49. Carte de la circulation sur le réseau départemental (source : https://www.maine-et-loire.fr/)



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

2.4.2.2 Equipement des ménages en automobiles et stationnement

Les ménages de Terranjou ont une forte dépendance à la voiture puisque **95,6% d'entre eux possèdent au moins un véhicule et plus de la moitié des ménages en possèdent deux.** Ces chiffres sont néanmoins dans la moyenne à l'échelle de la CCLLA.

La part de ménages bénéficiant d'un stationnement privé à Terranjou est importante (79,5%). Cette part importante permet de limiter le stationnement sur l'espace public.

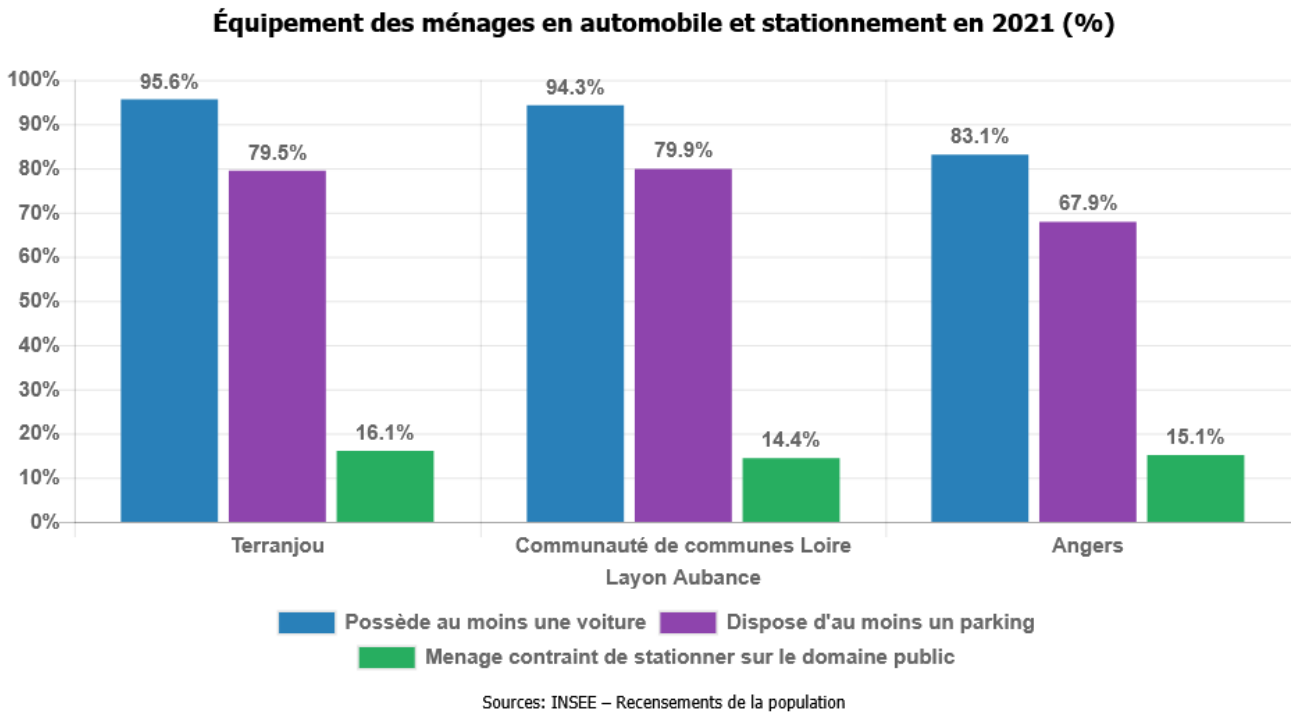


Figure 50. Equipement des ménages en automobiles en 2021

Cette dépendance forte des ménages à l'automobile conduit à une vulnérabilité énergétique des ménages liée aux déplacements sur les secteurs éloignés des polarités. **A l'échelle de l'intercommunalité, 15,7% des ménages sont en situation de précarité énergétique liée au transport** (source : Etude pré-opérationnelle OPAH-RU- Communauté de Communes Loire Layon Aubance– Septembre 2018). Un ménage est considéré comme énergétiquement vulnérable si son taux d'effort énergétique est supérieur à 4,5 % pour le carburant, soit le double de la médiane des taux d'effort observés en France métropolitaine.

Habiter à proximité des sites d'emplois et des services, préserve en partie de la vulnérabilité liée aux dépenses en carburant. À l'opposé, plus on s'en éloigne, **plus la part des ménages en situation de vulnérabilité augmente**.

Avec la hausse des prix de carburants, la vulnérabilité des ménages va s'accroitre. La dépendance à l'automobile revêt donc un **cout environnemental** (hausse des gaz à effet des serres, pollutions, nuisances sonores…) mais également un **cout social** en conduisant à des situations de précarité grandissante.

2.4.2.3 Les capacités de stationnement sur la commune

Dans cette analyse des capacités de stationnement sur la commune, il est important de préciser en préambule que :

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

- Seules les aires de stationnement composées d'environ 10 places sont prises en compte ;
- Est aussi intégré le stationnement linéaire lorsqu'il est signalisé ;
- Les aires de stationnement des entreprises ne sont pas prises en compte lorsque celles-ci sont réservées exclusivement aux salariés.

La commune dispose de plusieurs aires de stationnement de moyenne à grande capacité de 15 à 100 places :

- Martigné-Briand
  - Près de l'église (environ 100 places)
  - Rue d'Anjou, entre l'EHPAD et l'école (environ 50 places)
  - Le stationnement privé des zones d'activités (environ 30 places, notamment devant le supermarché)
- Chavagnes-les-Eaux
  - Devant le complexe sportif (46 places)
  - Place de la Mairie, près de l'école (environ 32 places)
  - À l'entrée sud du bourg (16 places)
  - Rue nationale, près de l'école privée (18 places)
- Notre-Dame-d'Allençon
  - Une seule grande aire de stationnement (capacité d'environ 110 places)
  - Un petit stationnement de 10 places devant l'école et la mairie.

D'autres aires de moins grande importance (moins de 15 places) sont implantées près des commerces et services, principalement en cœurs de bourgs et dans la zone d'activité de Martigné-Briand.

Au total, ce sont environ 640 places de stationnement, qui sont recensées sur le bourg de Terranjou. Il existe également une borne de recharge pour véhicules électriques à Martigné-Briand. Concernant le stationnement vélo, ce dernier est **peu développé** sur la commune.

Le stationnement public de la commune **est donc largement mutualisé pour les commerces et services. Ce n'est pas le cas des stationnement privés des zones activités.** Une mutualisation des stationnements de la clientèle pourrait être mise en place pour limiter la déperdition d'espaces dans ces zones.

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

Commune de Terranjou (49)
Plan Local d'Urbanisme

Capacités de stationnement - Martigné-Briand

Source : IGN - Audiccé urbanisme 2021

Réalisation : Auddicé urbanisme, août 2020

Potentiel de stationnement

Nombre de places

100

50

10

Borne de recharge électrique

Stationnements

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

Commune de Terranjou (49)
Plan Local d'Urbanisme

Capacités de stationnement - Chavagnes-les-Eaux

Source : IGN - Audiccé urbanisme 2021

Réalisation : Auddicé urbanisme, août 2020

Potentiel de stationnement

Nombre de places

100

50

10

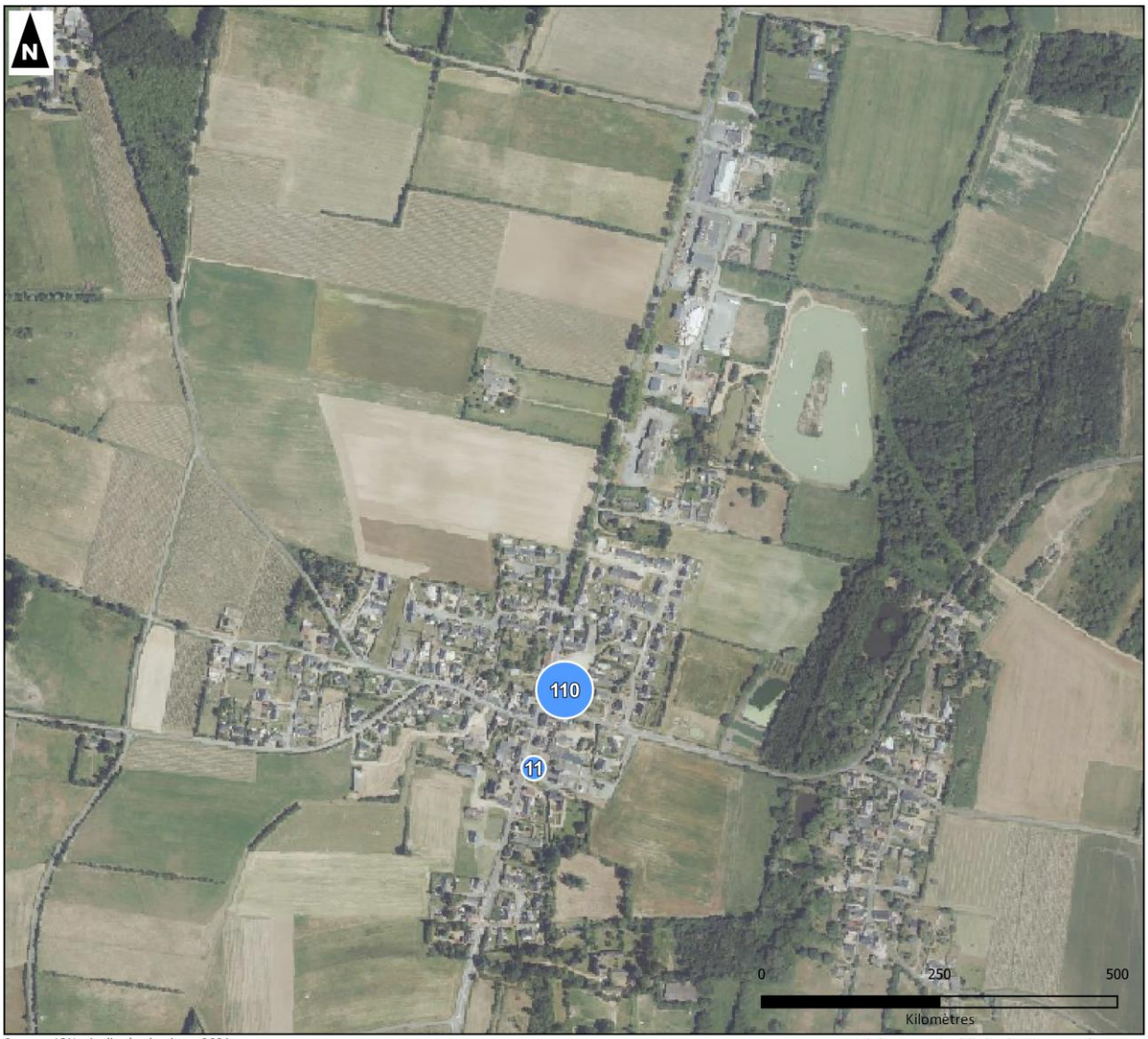
Borne de recharge électrique

Stationnements

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

Commune de Terranjou (49)
Plan Local d'Urbanisme

Capacités de stationnement - Notre-Dame-d'Allençon



Source : IGN - Audiccé urbanisme 2021

Réalisation : Auddicé urbanisme, août 2020

Potentiel de stationnement

Nombre de places

100

50

10

Borne de recharge électrique

Stationnements

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

2.4.3 Une desserte en transports en communs tournée vers la métropole Angevine

2.4.3.1 Les transports en commun routiers

Terranjou est desservie par le **réseau départemental "Aléop" :**

- la commune est sur la ligne 418 « ANGERS-SAINT MELAINE-AUBANCE-MARTIGNE-BRIAND-VIHIERS ». Une variante express existe. La commune dispose de 4 arrêts de desserte :
  - 47 rue de l'Anjou à Martigné-Briand (poteau au coin d'une rue sans trottoir, peu sécurisé)
  - sur la RD 748 à Millé (poteau et abribus)
  - 4 rue Nationale Chavagnes (un poteau devant l'école).
  - Route de Vauchrétien et Place de l'Union

Ces lignes sont essentielles pour la commune, car elle permet d'atteindre la gare d'Angers en 40 min (via l'express) ou en 1 heure. A titre de comparaison, le même trajet en voiture se fait en 30 min. **L'existence de la ligne expresse est donc une alternative intéressante à l'automobile.**

La liaison vers la halte routière de Vihiers permet également de faire un changement vers Cholet ou Saumur (ligne 406 « CHOLET-VIHIERS-DOUE LA FONTAINE-SAUMUR »).

Les arrêts sont desservis de manière équivalente, sauf l'arrêt express Place de l'Union à Notre Dame d'Allençon qui est destiné aux trajets professionnels matin et soir (une fois par jour). Avec une fréquence de 4 passages de car en direction d'Angers et 6 passages en direction de Vihiers en semaine, **la commune de Terranjou semble bien desservie**, notamment pour rejoindre Angers. Il n'existe cependant pas de trajets directs vers d'autres villes pôles comme Saumur ou Cholet.

Figure 51. Synthèse des passages de car à Terranjou vers Angers

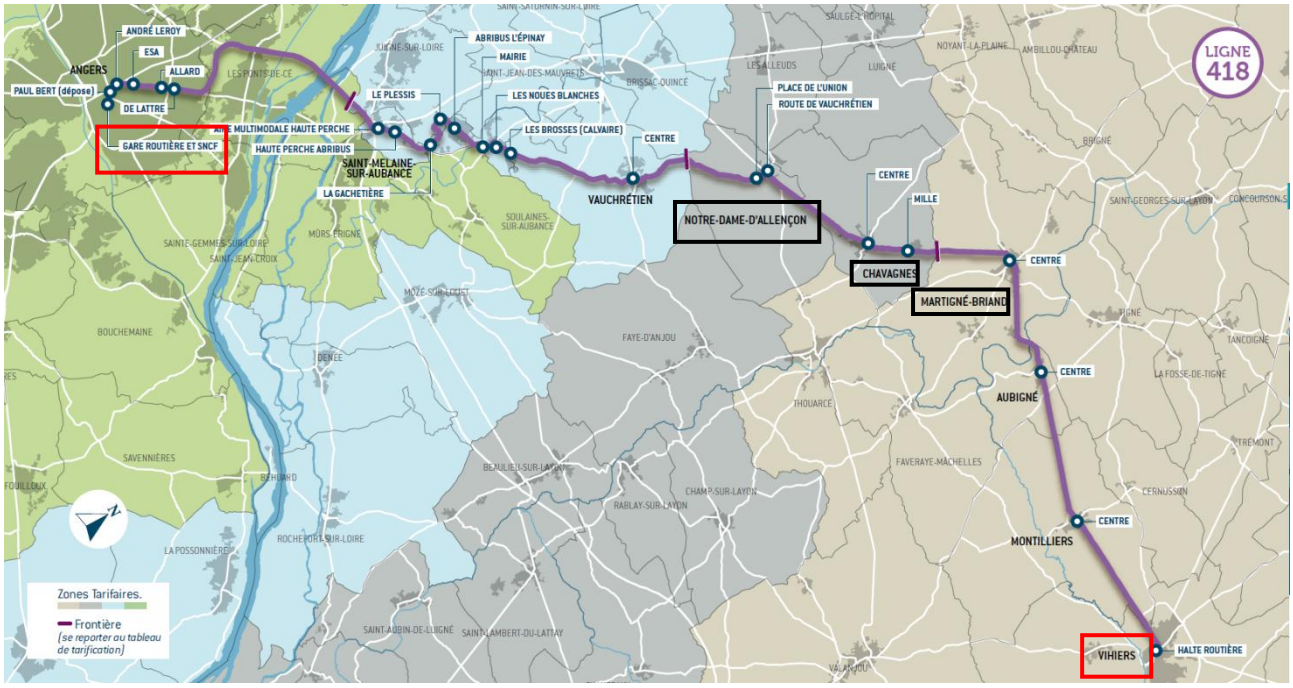
Arrêts	Semaine (période scolaire)		Weekend		Vacances	
	matin	Après-midi	matin	Après-midi	matin	Après-midi
Martigné-Briand - Centre	3	1	1	1	2	1
Chavagnes - Millé	3	1	1	1	2	1
Chavagnes - Centre	3	1	1	1	2	1
Notre Dame d'Allençon -route de Vauchrétien	2	1	1	1	1	1
Notre Dame d'Allençon - Place de l'Union	1 express	/	/	/	1	/

Figure 52. Synthèse des passages de car à Terranjou vers Vihiers

Arrêts	Semaine (période scolaire)		Weekend		Vacances	
	matin	Après-midi	matin	Après-midi	matin	Après-midi
Notre Dame d'Allençon - Place de l'Union	/	1 express	/	/	/	1
Notre Dame d'Allençon -route de Vauchrétien	/	5	/	2	/	1
Chavagnes - Centre	/	6	/	2	/	2
Chavagnes - Millé	/	6	/	2	/	2
Martigné-Briand - Centre	/	6	/	2	/	2

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

Figure 53. Cartographie de la ligne 418 (source : https://aleop.paysdelaloire.fr//)



Au niveau local **Terranjou bénéficie du service de Transports solidaires (association TACT) situé à Doué-en-Anjou.** Ce service s'adresse aux personnes en difficulté sociale ou financière, qui ne sont pas en mesure de recourir à un autre moyen de déplacement : famille, voisinage, ambulance, taxi, transport en commun.

Une association communale - "L'Entraide" Transport solidaire - propose également ce service.

Il n'existe pas d'aire de covoiturage sur la commune.

2.4.3.2 Les transports en commun ferrés

Terranjou ne dispose pas de gare SNCF. Pour emprunter le train, les habitants de la commune doivent se rendre à la **gare de :**

- **Chemillé à 27 km** (lignes régionales Angers-Cholet),
- **Angers à 30 km** (lignes régionales Nantes - Le Mans et TGV Bordeaux - Paris/Strasbourg/Lille)
- **Saumur à 33 km** (lignes régionales vers Angers-Tours).

La desserte en transport en commun de Terranjou est donc bonne à destination d'Angers, pôle urbain dont elle dépend. En revanche **il n'existe pas de réelle alternative à la voiture individuelle vers d'autres pôles départementaux.**

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

2.4.4 Les cheminements piétons et cyclables peu développés

2.4.4.1 Les sentiers de grande randonnée

La commune est traversée d'Ouest en Est par le **GR de Pays Coteaux du Layon et de la Loire**. Ces sentier "viticole" permet de découvrir une partie du **parc naturel Loire-Anjou-Touraine et des Coteaux du Layon** (passage à Martigné-Briand). Le territoire communal est mis aussi en valeur à travers trois **boucles touristiques** au départ de Martigné-Briand, deux au départ de Chavagnes-les-Eaux et une au départ de Notre-Dame d'Allençon.

Les 6 circuits de randonnée pédestre de la commune sont inscrits au PDIPR (Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée) et valorisés par l'office de tourisme Anjou Vignoble et Villages.

2.4.4.2 Les voies cyclables

La commune de Terranjou ne compte pas de pistes cyclables à ce jour.

Terranjou se situe au Sud de l'itinéraire cyclable de la Vallée du Layon (Loire Layon Aubance), joignable à Brissac-Loire-Aubance.

A l'échelle de l'intercommunalité un schéma directeur cyclable est en cours de réalisation et devra être effectif durant l'année 2025. Pour autant le schéma prévoit la mise en place d'une liaison cyclable en phase deux du schéma directeur cyclable, à horizon 2035. Cette liaison permettra la connexion par voie douce de la commune avec les communes voisines de Bellevigne-en-Layon et Brissac-Loire Aubance.

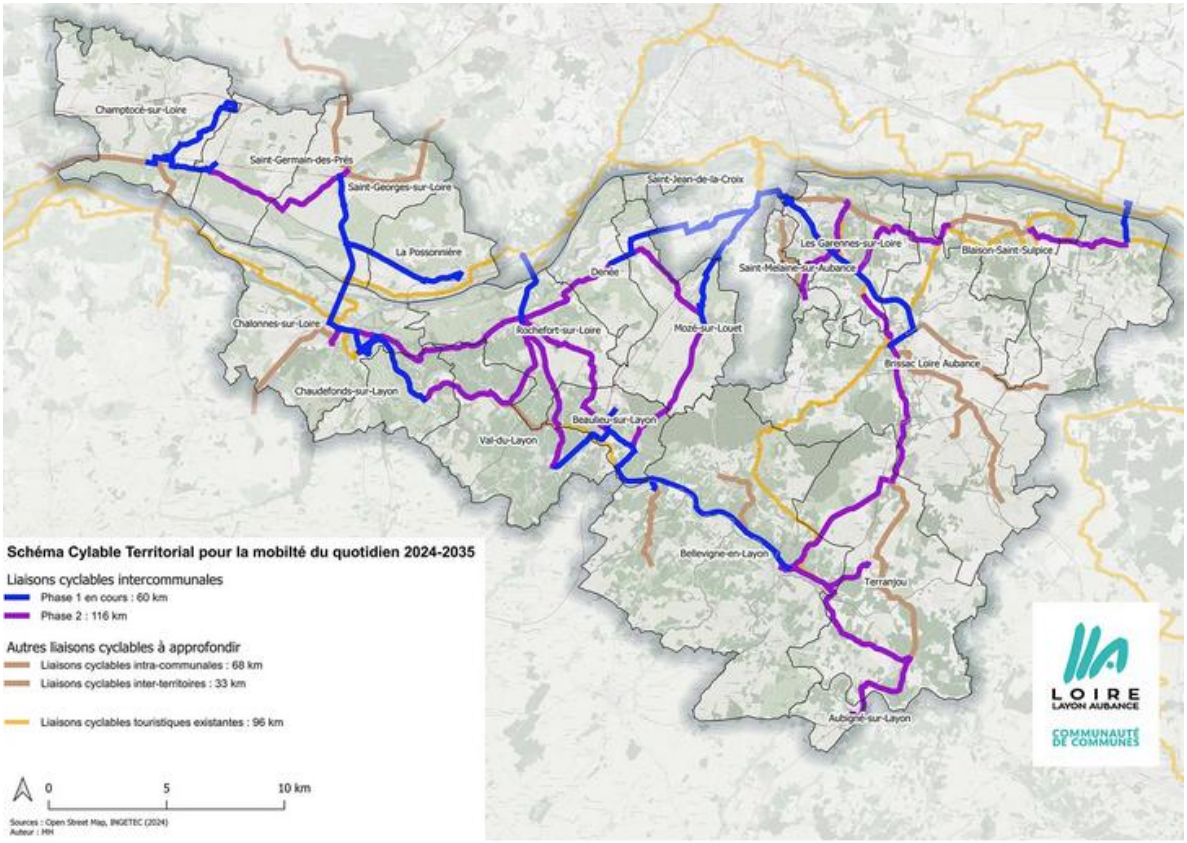


Figure 54. Itinéraires cyclables prévus par le schéma cyclable territorial de la CCLLA

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

2.4.5 Une qualité inégale des communications numériques

L'Observatoire France Très Haut débit est un outil cartographique développé par la **Mission Très Haut Débit** qui permet de visualiser au niveau d'un logement ou d'un local à usage professionnel les débits atteignables à partir des réseaux de communications électroniques filaires (DSL sur cuivre, câble coaxial et fibre optique). Seuls les débits descendants en téléchargement du réseau vers l'abonné sont représentés.

L'information fournie par l'Observatoire France Très Haut Débit peut différer des débits annoncés par les différents fournisseurs d'accès à internet dans le cadre de leurs pratiques commerciales. De plus, le débit effectif dépend de nombreux facteurs, susceptibles d'expliquer d'éventuels écarts avec le débit théorique, tels que la qualité de la desserte interne du logement, les perturbations électromagnétiques, le taux de contention etc.

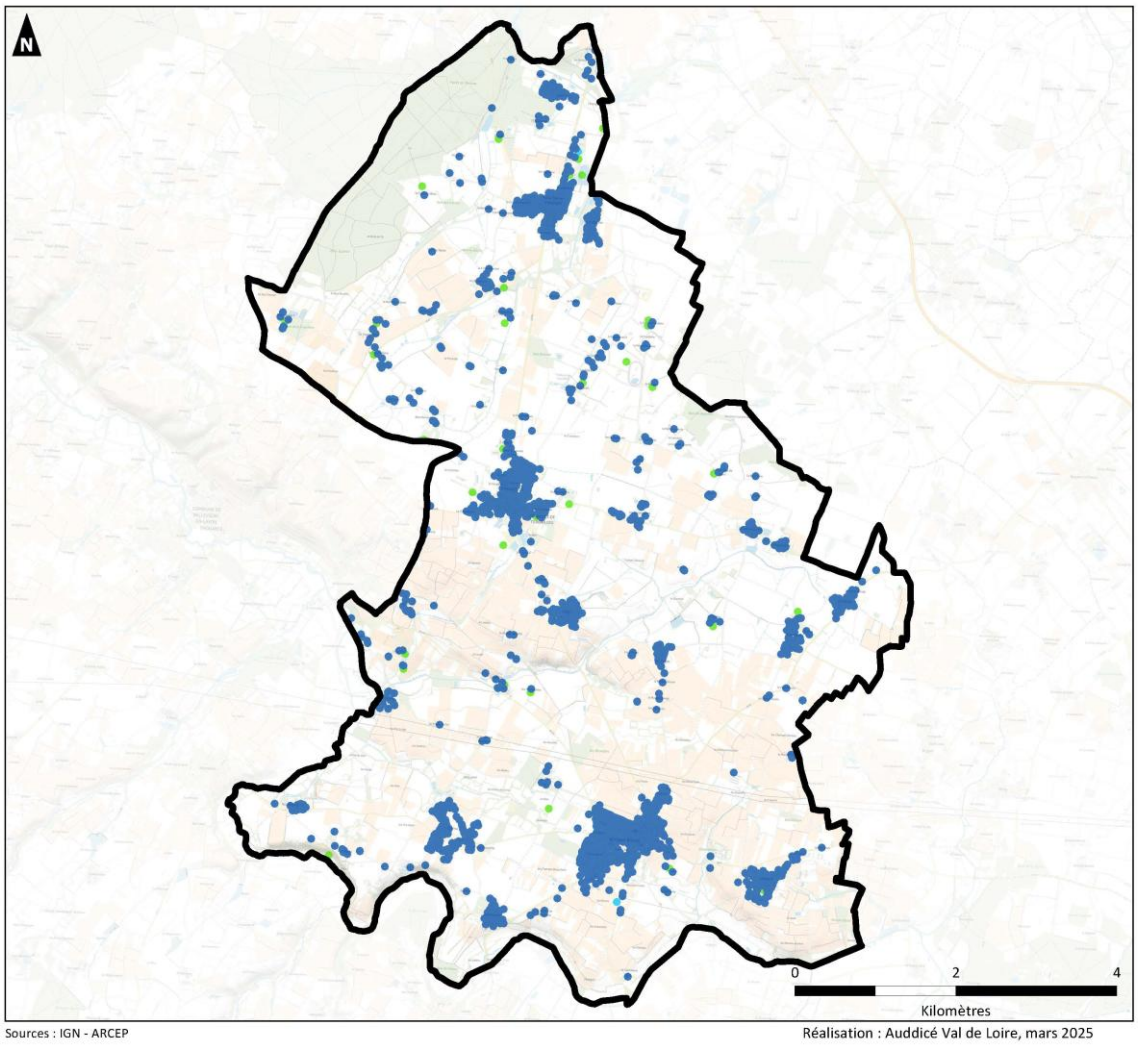
D'après la carte ci-dessous, **la commune de Terranjou bénéficie de communications numériques plutôt bonne dans l'ensemble de ses communes déléguées.** Il existe néanmoins certains secteurs de hameaux où la connexion peut être qualifiée de correcte.

Le réseau de téléphonie mobile est en 4G, disponibles chez quatre opérateurs différents. **La couverture téléphonique est donc très bonne sur l'ensemble de la commune**

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

Commune de Terranjou (49)
Plan Local d'Urbanisme

Communications numériques



Commune de Terranjou

Débit maximum en réception (hors satellite) - T4 2024

- 1 Gbit/s et plus
- 100 Mbit/s à 1 Gbit/s
- 20 Mbit/s à 100 Mbit/s
- 6 Mbit/s à 25 Mbit/s
- 2 Mbit/s à 10 Mbit/s
- 0,5 Mbit/s à 4 Mbit/s
- Inéligible HD

Figure 55. Communications numériques de Terranjou, ARCEP 2025

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

Synthèse de la mobilité et de la communication numérique

La commune est traversée par **un réseau de routes départementales relativement important** qui converge dans les centres bourgs, assurant ainsi une parfaite desserte de ces derniers.

Terranjou est desservie par la Ligne 418 du réseau départemental « Aléop » reliant le territoire à la ville d'Angers. Ce réseau de transport en communs présente des fréquences de services plutôt bonnes mais insuffisantes pour offrir **une alternative intéressante à l'automobile.**

La commune présente donc **une forte dépendance à la voiture**. De ce fait, 95,4% des ménages ont au moins un véhicule et la moitié des ménages en possèdent deux. **La problématique de stationnement privatif de ces véhicules est faible** puisque 79,5% des ménages disposent un stationnement en domaine privé.

Il existe **peu d'alternative locale à la voiture pour les déplacements quotidiens (cheminements, pistes cyclables)**. De ce fait, le développement **des mobilités douces entre les différents bourgs et hameaux principaux** a déjà été enclenché avec la futur approbation du schéma directeur cyclable de la communauté de communes.

La connexion internet est **plutôt bonne sur la commune mais peut s'avérer moins qualitative sur certains secteurs de hameaux.**

Enjeux liés à la mobilité et à la communication numérique

- Le projet de contournement de Martigné-Briand ;
- La densification de l'habitat aux abords des réseaux de transport en commun afin de renforcer leur utilisation ;
- La mutualisation du stationnement dans les futurs projets d'urbanisation, notamment dans les zones d'activités ;
- Le développement des liaisons douces entre les hameaux et bourgs ;
- Le développement de la fibre dans les futurs projets d'urbanisation.

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

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

Chapitre 3. Analyse des dynamiques foncières

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

3.1 Bilan des PLU de Terranjou

3.1.1 Trois documents d'urbanisme communaux encore applicables

L'aménagement et l'urbanisme sur la **commune de Terranjou** sont réglementés par **trois plans locaux d'urbanisme**.

Chavagnes-les-Eaux	PLU approuvé le 2 novembre 2005 Modifié en 2015
Notre-Dame-d'Allençon	PLU approuvé le 05 juillet 2004 Modifié en 2010 et 2011
Martigné-Briand	PLU approuvé le 13 mars 2014

Actuellement, seul le PLU de Martigné est suffisamment récent pour prendre en compte les dernières réglementations de la loi Grenelle (2010). Néanmoins, tous ces documents doivent être mis à jour notamment par rapport aux dispositions de la loi ALUR (2014) et à la nouvelle rédaction du code de l'urbanisme en vigueur depuis 2017. Les PLU doivent également se mettre en compatibilité avec le SCOT Loire Layon Aubance approuvé le 29 juin 2015 alors qu'un autre SCOT préfigure ses premières ambitions : le SCOT du Pôle Métropolitain d'Angers.

3.1.2 La répartition et descriptif des surfaces des PLU de Terranjou

Les trois PLU de Martigné-Briand, Chavagnes-les-Eaux et Notre-Dame-d'Allençon comportent les zones classées par type dans le tableau ci-dessous. Le détail des zones par PLU est indiqué plus loin[1].

Nom de zone	Descriptif	Surface en ha
U	**Zone urbaine**	**213,52**
	dont à vocation d'habitat ou mixte	*187,87*
	dont à vocation économique	*15,40*
	dont à vocation d'équipement	*9,95*
AU	**Zone à urbaniser à court ou moyen terme**	**37,66**
	dont à vocation d'habitat	*16,32*
	dont à vocation économique	*17,97*
	dont à vocation d'équipement	*2,92*
2AU	**Zone urbaine nécessitant une évolution du PLU pour ouverture à l''urbanisation**	**468,80**
	dont zone 2AU obsolète datant de plus de 10 ans (réputé revenu en zone A ou N)	*457,56*
	dont Zone 2AU valide à vocation d'habitat (Martigné-Briand)	*6,57*
	dont Zone 2AU valide à vocation d'habitat (Martigné-Briand)	*4,66*
A	**Zone agricole à préserver**	**4425,50**
N	**Zone naturelle à préserver**	**1059,76**
A et N	*Dont Secteurs permettant des constructions limitées non agricoles (STECAL) ou permettant l'extension des habitations ou le changement de destination*	*137,74*

Le zonage d'un PLU est divisé en **5 types de zones principales**

[1] Pour les besoins de l'analyse, les sous-secteurs à visée uniquement descriptive ont été regroupés et certains descriptifs simplifiés. Les surfaces sont calculées d'après la version numérique du Géoportail de l'urbanisme.

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

- **Zones U :** zones correspondant aux secteurs déjà urbanisés ou non (continuité urbaine) suffisamment desservis par les réseaux ;
- **Zone AU :** zones d'ouverture à l'urbanisation et dont les réseaux sont présents en périphérie immédiate afin de permettre la mise en place des réseaux internes ;
- **Zone 2AU** : zones d'ouverture à l'urbanisation ne disposant pas des réseaux suffisants à proximité et soumises à une évolution ultérieure du PLU dans les 10 ans suivant leur approbation ;
- **Zone A** : zones agricoles à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles
- **Zone N** : zones naturelles et forestières à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt.

Les zones Urbaines sur l'ensemble de la commune reprennent **les espaces urbanisés des bourgs** ainsi que quelques **dents creuses et extensions ouvertes à l'urbanisation** et disposant des réseaux publics nécessaires au droit des parcelles. Des **zones urbaines aux possibilités de construire plus ou moins contraintes** sont mises en place **sur les hameaux de taille importante** (Cornu, Villeneuve, Maligné, Millé, Les Loges et la Vilaine).

Les zones AU représentent 37,6 ha et sont **principalement à vocation économique, suivi de près par les zones à vocation d'habitat.** Rappelons que le **SCOT fixe une surface de consommation foncière maximum** de :

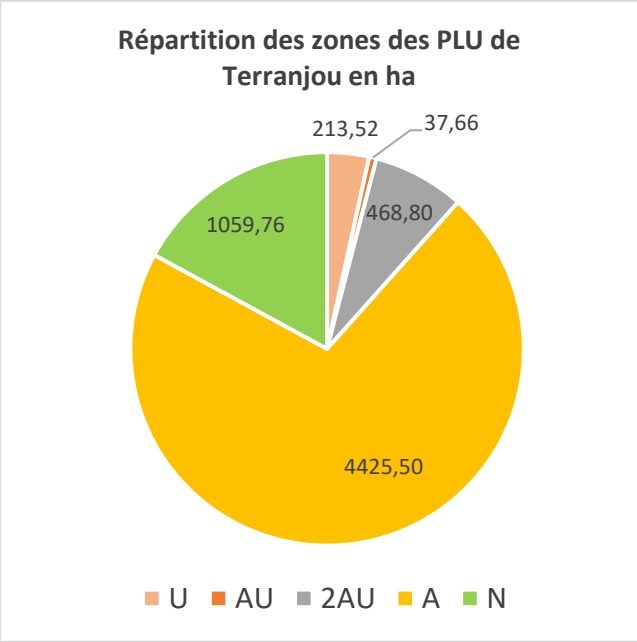
- 45 ha pour les pôles d'équipement intermédiaire (Martigné-Briand et Thouarcé) ;
- 27 ha pour les communes hors pôle (9 communes) des Coteaux du Layon.

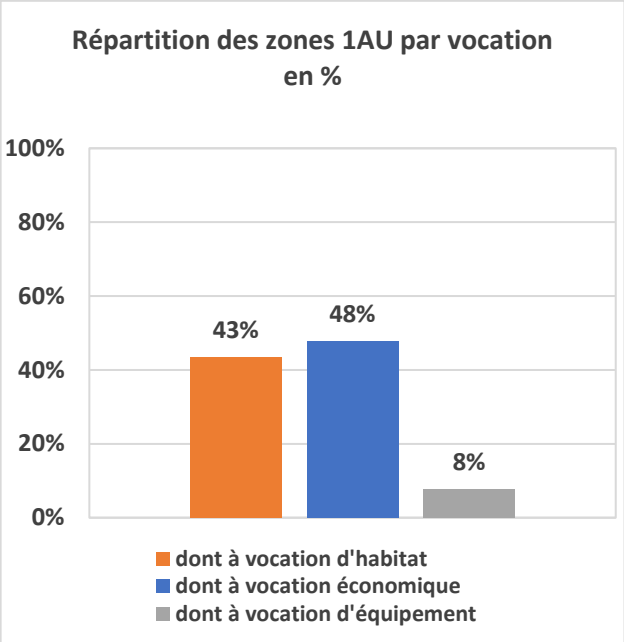
Il est à noter que de **nombreuses zones 2AU** ont été mises en place sur le territoire (468,8 ha), dont **seulement une dizaine d'hectare ont moins de 10 ans** et peuvent encore être ouvertes à l'urbanisation. **La révision du PLU sera l'occasion de faire le point sur la nécessité de les reconduire ou non.**

Le territoire de Terranjou est principalement classé en zones A, reprenant les espaces agricoles et comprenant **à Martigné-Briand un zonage de protection des aires AOC viticoles**. De manière générale, **les hameaux viticoles disposent d'un sous-zonage permettant des constructions limitées.**

Les zones N des PLU de Terranjou **reprennent les espaces boisés ou arborés du territoire ainsi que les bords du Layon.**

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





PLU DE MARTIGNE-BRIAND		
Nom de la zone	**Descriptif de la zone**	**Surface en ha**
ZONES URBAINES		**133,33**
UA	Zone urbaine d'architecture ancienne à préserver à vocation mixte	19,06
UB	Zone urbaine d'extension moderne à vocation mixte	45,05
UC	Zone à vocation d'accueil d'activités commerciales	0,69
UEa	Zone à vocation d'accueil d'équipements (assainissement individuel)	7,75
UH	Zone à vocation mixte (artisanales et agricoles) d'urbanisation ancienne des villages avec une qualité architecturale à préserver	49,81
UY	Zone à vocation d'accueil d'activités	3,73
ZONES A URBANISER A COURT TERME		**7,58**
1AUyb et 1AUyb	Zone à urbaniser à vocation dominante d'activité dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble	7,58
ZONE A URBANISER A LONG TERME		**5,22**
2AUb	Zone à urbaniser à vocation d'habitat dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une évolution du Plan Local d'Urbanisme	0,55
2AUy	Zone à urbaniser à vocation d'activités dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une évolution du Plan Local d'Urbanisme	4,66
ZONES AGRICOLES		**2113,99**
A	Zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.	732,39
Ah, Avh et Avph	Secteurs bâtis n'ayant plus de lien avec l'activité agricole (changement de destination)	26,98
Av et Avp	Secteur des terroirs viticoles à protéger du fait de leur classement en AOC	1349,91
Ax	Secteur réservé aux constructions et installations nécessitant d'être suffisamment éloignées de toute habitation (station d'épuration, …).	3,46
Ay	Secteurs d'installations commerciales et d'entreposage liées à l'activité agricole (silos)	1,25

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

ZONES NATURELLES		**474,75**
N	Zone naturelle à protéger	425,23
Nh	Secteurs naturels bâtis n'ayant plus de lien avec l'activité agricole (changement de destination)	16,11
Nae	Secteur pouvant répondre aux besoins des exploitations agricoles en termes de création de plans d'eau d'irrigation	26,33
Ng	Secteur pour l'accueil des gens du voyage.	0,38
Ns	Secteur pour le centre médico-social installé à Jouannet.	4,79
Nx	Secteur réservé aux constructions et installations nécessitant d'être suffisamment éloignées de toute habitation (station d'épuration, …).	1,91
SURFACE TOTALE COMMUNE		**5182,69**

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

PLU DE CHAVAGNES		
Nom de la zone	**Descriptif de la zone**	**Surface en ha**
ZONES URBAINES		**58,14694**
Ua	Zone d'habitat dense et ancienne du centre bourg	4,72
Ub	Zone à dominante d'habitat sans caractère marqué	30,12
Uh	Zone de hameaux isolés en milieu agricole ou naturel (constructibilité limitée)	14,87
Ul	Zone à vocation d'équipements publics culturels, sportifs et de loisirs	2,20
Uy et Uyc	Zone d'activité à dominante commerciale et artisanale	10,97
ZONES A URBANISER A COURT TERME		**18,50**
1AU	Zone d'habitat futur à court ou moyen terme	13,09
AUy	Zone d'activité future	2,04
AUl	Zone d'équipements publics culturels ou de sport et loisirs futurs	2,92
ZONE A URBANISER A LONG TERME		**18,50**
2AU	Zone d'urbanisation future non suffisamment desservie	18,50
ZONES AGRICOLES		**1406,61**
A	Zone agricole	1307,32
An	Secteur naturel ou agricole inconstructible	47,18
Ac	Secteur permettant l'exploitation du sous-sol (carrière)	52,11
ZONES NATURELLES		**139,93**
N	Zone naturelle protégée	84,90
Nh	Zone de hameaux patrimoniaux isolés en milieu agricole ou naturel (aucune constructibilité)	27,84
Nl	Secteur naturel pouvant accueillir des activités légères de loisirs	2,33
Ns	Secteurs de traitement des eaux usées	17,10
Np	Sites archéologiques inconstructibles	7,75
SURFACE TOTALE COMMUNE		**1641,68**

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

PLU DE NOTRE-DAME-D'ALLENÇON		
Nom de la zone	**Descriptif de la zone**	**Surface en ha**
ZONES URBAINES		**22,04**
U	Zone d'habitat dense et ancienne du centre bourg	22,04
ZONES A URBANISER A COURT TERME		**11,59**
Aua	Zone à urbaniser à vocation d'habitat	3,24
AUy	Zone à urbaniser à vocation d'activités	8,35
ZONE A URBANISER A LONG TERME		**3,10**
AUb	Zone à urbaniser à vocation d'habitat non suffisamment desservie	3,10
ZONES AGRICOLES		**904,90**
A	Zone agricole	904,90
ZONES NATURELLES		**445,09**
N	Zone naturelle protégée	87,91
Nh	Secteur d'habitation isolé (constructibilité limitée)	12,74
Nl	Secteur naturel pouvant accueillir des équipements de loisirs	45,32
Nf	Secteur naturel à vocation forestière	299,11
SURFACE TOTALE COMMUNE		**1386,72**

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

3.1.3 Zoom sur le potentiel la consommation foncière des zones à urbaniser

Les différents zonages du territoire de Terranjou **prévoient plusieurs zones à urbaniser.**

3.1.3.1 Le potentiel de Martigné Briand

Le PLU de Martigné Briand identifie un potentiel en dent creuse important sur la commune, notamment avec le secteur de la Commanderie. De ce fait, aucune zone à urbaniser à court terme n'a été mise en place sur la commune pour de l'habitat. Seulement **une zone d'urbanisation à long terme (2AU) sur le hameau de Maligné, qui correspond à une vaste dent creuse. Le potentiel en zone à urbaniser est donc concentré sur les zones d'activités.**

Depuis l'approbation du PLU en 2014, **quelques dents creuses ont été comblées dans les hameaux**. Dans le bourg, plusieurs dents creuses ont été comblées et le lotissement de la Pinarderie a été commercialisé. Le potentiel identifié en densification n'a pas entièrement été consommé.

Concernant les zones d'activités, le secteur 1AUyb n'a pas été aménagé. De même la zone 2AUy, destinée à être aménagée sur le long terme n'a pas été urbanisée.

A l'inverse, quelques dents creuses localisées en zone urbaine ont été commercialisées et le secteur 1AUyd a fait l'objet d'un aménagement avec la création d'une voie de desserte et en 2020 était en cours de commercialisation.

Cartographie des zones 1AU (en jaune) et 2AU (en rouge) du PLU de Martigné Briand

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

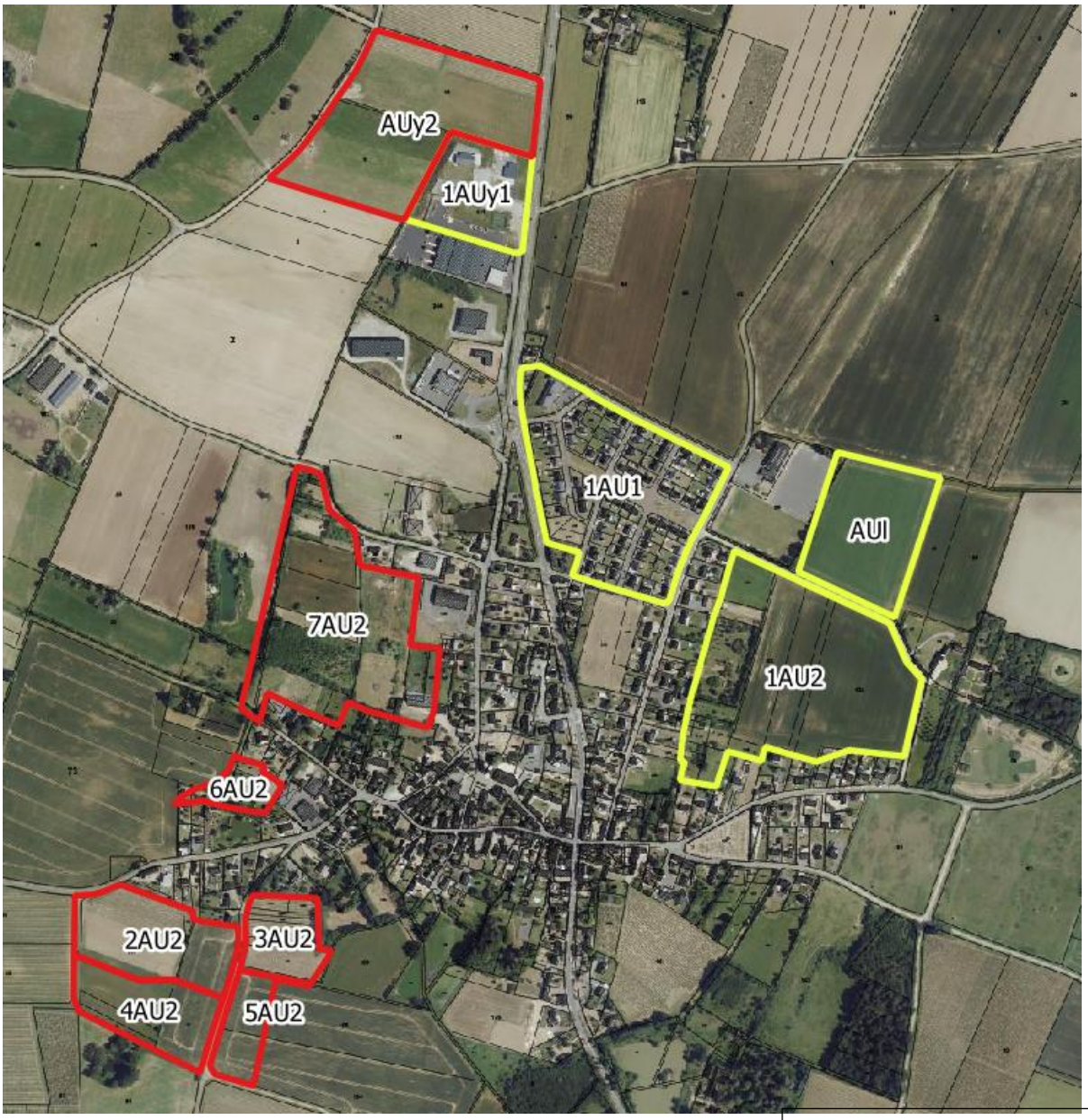
3.1.3.2 Le potentiel de Chavagnes-les-Eaux

Dans le PLU de Chavagnes-des-Eaux, sept zones 2AU ont été délimitées dont 6 en 2005 et 1 en 2015.La dernière zone est passé de 1AU en 2AU en raison de **l'insuffisance de la station d'épuration**. Avec la nouvelle station d'épuration mise en service en mars 2022, ces insuffisances sont levées. Du fait de sa récente approbation, la zone 7AU2 est la seule pouvant être ouverte par une procédure de modification et non une révision générale.

De nombreuses constructions se sont implantées en dent creuse sur le bourg et les hameaux. **Le potentiel en zone à urbaniser pour de l'habitat a également été construit**. En 2020, il ne restait que quelques parcelles au sein du lotissement.

Concernant la zone d'activité, la zone 1AUy1 a accueilli de nouvelles constructions et apparait aujourd'hui complète. La zone AUy2 au nord n'a cependant pas été ouverte à l'urbanisation.

Cartographie des zones 1AU (en jaune) et 2AU (en rouge) du PLU de Chavagnes les Eaux



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

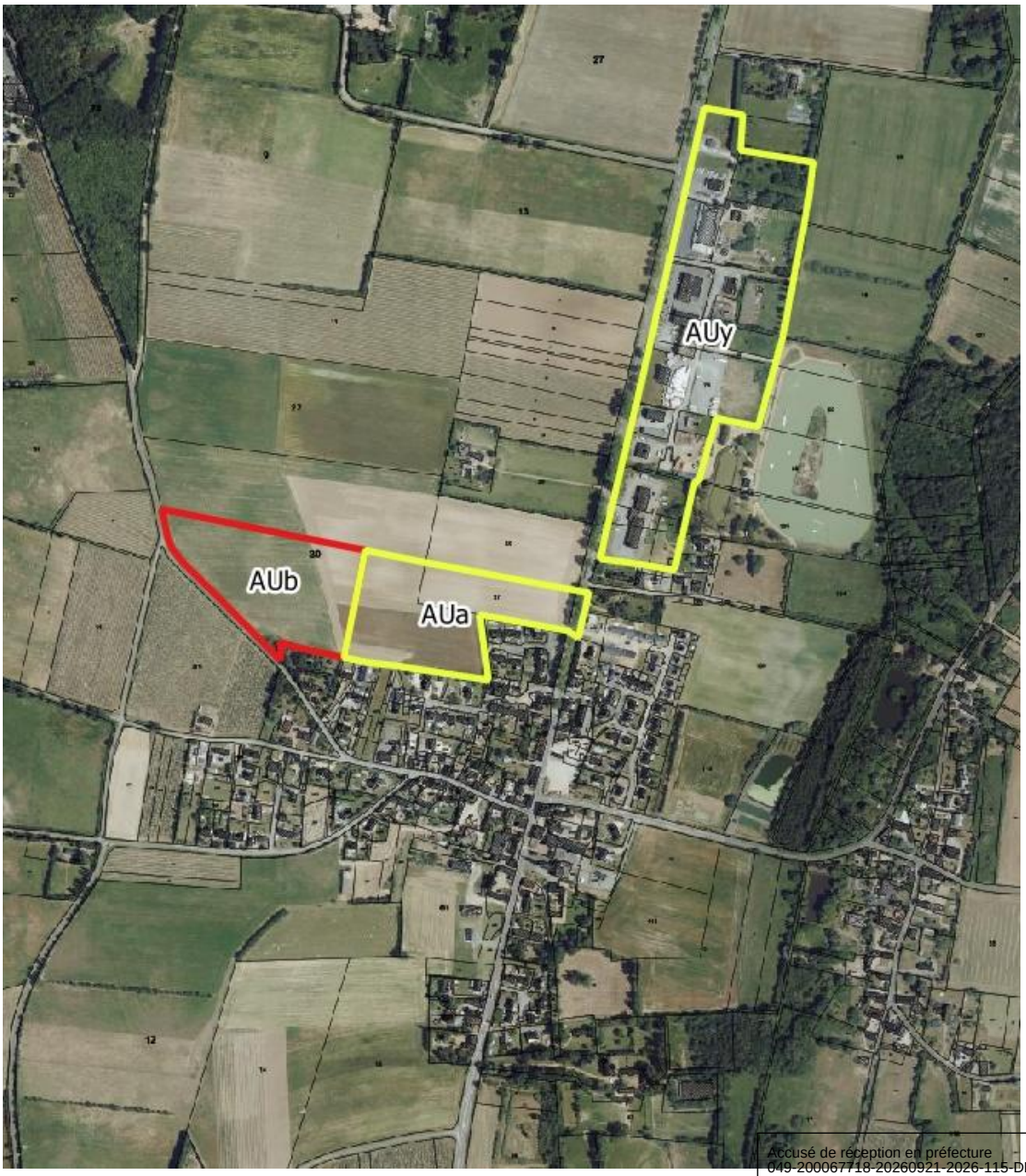
3.1.3.3 Le potentiel de Notre-Dame-D'Allençon

Le PLU de Notre-Dame-D'allençon approuvé en 2004 prévoit du **potentiel pour de l'habitat et pour des activités économiques** en extension urbaine à travers plusieurs zones à urbaniser, mais également à travers la zone urbaine qui s'étend ponctuellement au-delà de l'enveloppe urbaine, notamment chemin des randonneurs. Une grande partie de ce potentiel en extension urbaine compris dans la zone urbaine a été construit via le lotissement du Clos du Bois Pineau.

Une zone à urbaniser AUa (1AU) n'a pas été aménagée. Une zone AUb (2AU) a été délimitée en continuité de cette zone, cependant celle-ci **n'a pas été aménagée dans les 10 ans** suivant sa mise en place. Elle est donc caduque.

Concernant **les zones d'activités**, la zone AUy a été aménagée, et la grande majorité des parcelles est aujourd'hui bâtie.

Cartographie des zones AU (en jaune) du PLU de Notre Dame d'Allençon



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

3.2 Analyse 2014-2024 de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers par photo-aérienne

3.2.1 Méthodologie du SCOT Loire Angers

L'article L.151-4 du code de l'urbanisme demande à ce que le PLU « *Il analyse 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 et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales.* »

Dans le cadre de la révision du SCoT et du PLH, un observatoire de la consommation d'ENAF a été mis en place par la CC LLA, il est réalisé par l'Agence d'Urbanisme de la Région Angevine.

L'analyse s'appuie sur l'OCS GE de 2016.

Elle mesure les échanges entre les espaces urbanisés et les espaces NAF qui ont eu lieu sur la période. Certains espaces NAF peuvent devenir urbanisés et inversement, des espaces urbanisés peuvent retourner à l'agriculture ou être renaturés. La consommation calculée correspond bien à la consommation nette d'espaces NAF c'est-à-dire la différence entre les surfaces NAF devenues urbanisées et les surfaces urbanisées qui ont été renaturées ou rendues à l'agriculture.

Dans ce calcul, les espaces urbanisés regroupent les classes suivantes :

- les zones d'habitat et équipements,
- les zones d'activités économiques et commerciales,
- les infrastructures de transport et réseaux d'utilité publique,
- les activités d'extraction et les zones en transition (chantiers, espaces libres urbains).

Les espaces NAF regroupent quant à eux les espaces agricoles, les bâtiments et espaces artificialisés agricoles, les bois et forêts, les autres espaces naturels et les surfaces en eau.

La remise en état des carrières après exploitation étant obligatoire et les activités d'extraction étant considérées comme « non artificialisées » dans la nomenclature de l'artificialisation issue des décrets d'application de la loi Climat et résilience, les activités d'extraction ne sont pas comptées dans la consommation d'espaces NAF. Il en est de même pour les bâtiments et espaces artificialisés agricoles qui, ne sont pas comptés comme de la consommation d'espaces NAF, mais, en cohérence avec le décret sur la nomenclature de l'artificialisation, le seront à partir de 2031.

Afin d'aboutir à un résultat plus précis en typologie, les zones en transition ont été ventilée dans les autres types d'espaces urbanisés (habitat, zones d'activités, infrastructures) en fonction de leur vocation future.

Afin de respecter la période de référence 2011-2021 imposée par la loi Climat et résilience, les images aériennes et satellites disponibles à l'été 2021 ont été mobilisées. Cette méthodologie a ainsi permis d'estimer la consommation d'ENAF sur la période 2011-2021 utilisée comme référence pour les calculs de la trajectoire ZAN du territoire.

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

3.2.2 Analyse de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers

La méthodologie du SCOT est appliquée au sein du diagnostic d'occupation du sol réalisée par l'Agence d'Urbanisme de la Région Angevine, qui cartographie l'état initial des espaces consommés en 2022.

En application du principe ZAN, le pas de temps retenu est 2011-2021. Les données n'indiquent pas surface précise à l'année.

Pour le territoire de TERRANJOU, **14,76 ha environ de consommation foncière** ont été identifiés entre 2011 et 2021.

Figure 56. Extrait de l'observatoire de la consommation d'ENAF établissant la répartition de la consommation foncière par commune sur le territoire de la CCLA de 2011 à 2021

Consommation à la commune 2011-2021	Zones d'habitat et équipements	ZA économiques et commerciales	Infrastructures transport et réseau	Total
Aubigné sur Layon	2,41	0,88	0,00	3,29
Beaulieu sur Layon	1,87	0,49	0,43	2,78
Bellevigne en Layon	15,87	4	1,57	21,44
Blaison Saint Sulpice	4,63	0,79	0,27	5,69
Brissac Loire Aubance	31,89	3,57	13,99	49,45
Chalonnes sur Loire	14,70	5,31	1,71	22,68
Champtocé sur Loire	0,50	9,77	0,40	10,67
Chaudefonds sur Layon	2,16	0,00	2,16	1,17
Denée	2,15	0	0	2,15
La Possonnière	4,63	0	0,19	4,82
Les Garennes sur Loire	18,89	0,52	3,27	22,68
Mozé sur Louet	0,89	1,57	0,04	2,49
Rochefort sur Loire	8,10	0,40	0,47	8,98
Saint Georges sur Loire	17,52	6,09	1,18	24,78
Saint Germain des Prés	1,86	-0,08	0	1,77
Saint Melaine sur Aubance	7,84	0,15	4,91	12,90
Terranjou	9,76	3,83	1,18	14,76
Val du Layon	10,84	0,99	0,68	12,51
Total général	**156,67**	**38,27**	**30,28**	**225,21**

13

Des compléments sur la période 2022-2024 sont apportés sur la base de l'analyse des permis de construire ou d'aménager **de début 2022 à fin 2024, ces derniers ne génèrent pas de consommation d'espace, car ils se situent au sein de la zone déjà consommée cartographiée par l'AURA en 2022.**

En regroupant les données ci-dessus, entre 2011 et 2021, la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers de la commune de Denée représente en moyenne 0,3 ha/an.

Ramenée sur la période 2014-2021 (7 ans), cela représente environ 10,29 ha. **La consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers estimée entre 2014 et 2024 est donc d'environ 10,29 ha.**

Période mesurée	Surface en ha
Consommation d'ENAF 2011-2021 (AURA 2022)	14,76
- *Estimation 2014-2021*	10,29
Consommation d'ENAF 2022-2024	0 ha
CONSOMMATION TOTALE 2014-2024 (10 ANS AVANT ARRET DE PROJET)	**10,29 HA**

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

Consommaton d'ENAF entre 2022 et 2024
Chavagnes

Source : AURA - Cadastre ® - © IGN 2025
Copie et reproduction interdite

Réalisation : Auddicé Val de Loire - février 2026

Limites de la commune
Autorisations d'urbanisme 2022-2024

Occupation du sol (AURA 2022)
Espaces agricoles, naturels et forestiers
Espaces urbanisés
Espaces agricoles artificialisés

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

Consommaton d'ENAF entre 2022 et 2024
Millé

Source : AURA - Cadastre ® - © IGN 2025
Copie et reproduction interdite

Réalisation : Auddicé Val de Loire - février 2026

Limites de la commune
Autorisations d'urbanisme 2022-2024

Occupation du sol (AURA 2022)
Espaces agricoles, naturels et forestiers
Espaces urbanisés
Espaces agricoles artificialisés

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

Consommaton d'ENAF entre 2022 et 2024
Martigné-Briand

Source : AURA - Cadastre ® - © IGN 2025
Copie et reproduction interdite

Réalisation : Auddicé Val de Loire - février 2026

Limites de la commune
Autorisations d'urbanisme 2022-2024

Occupation du sol (AURA 2022)
Espaces agricoles, naturels et forestiers
Espaces urbanisés
Espaces agricoles artificialisés

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

Consommaton d'ENAF entre 2022 et 2024
Maligné

Source : AURA - Cadastre ® - © IGN 2025
Copie et reproduction interdite

Réalisation : Auddicé Val de Loire - février 2026

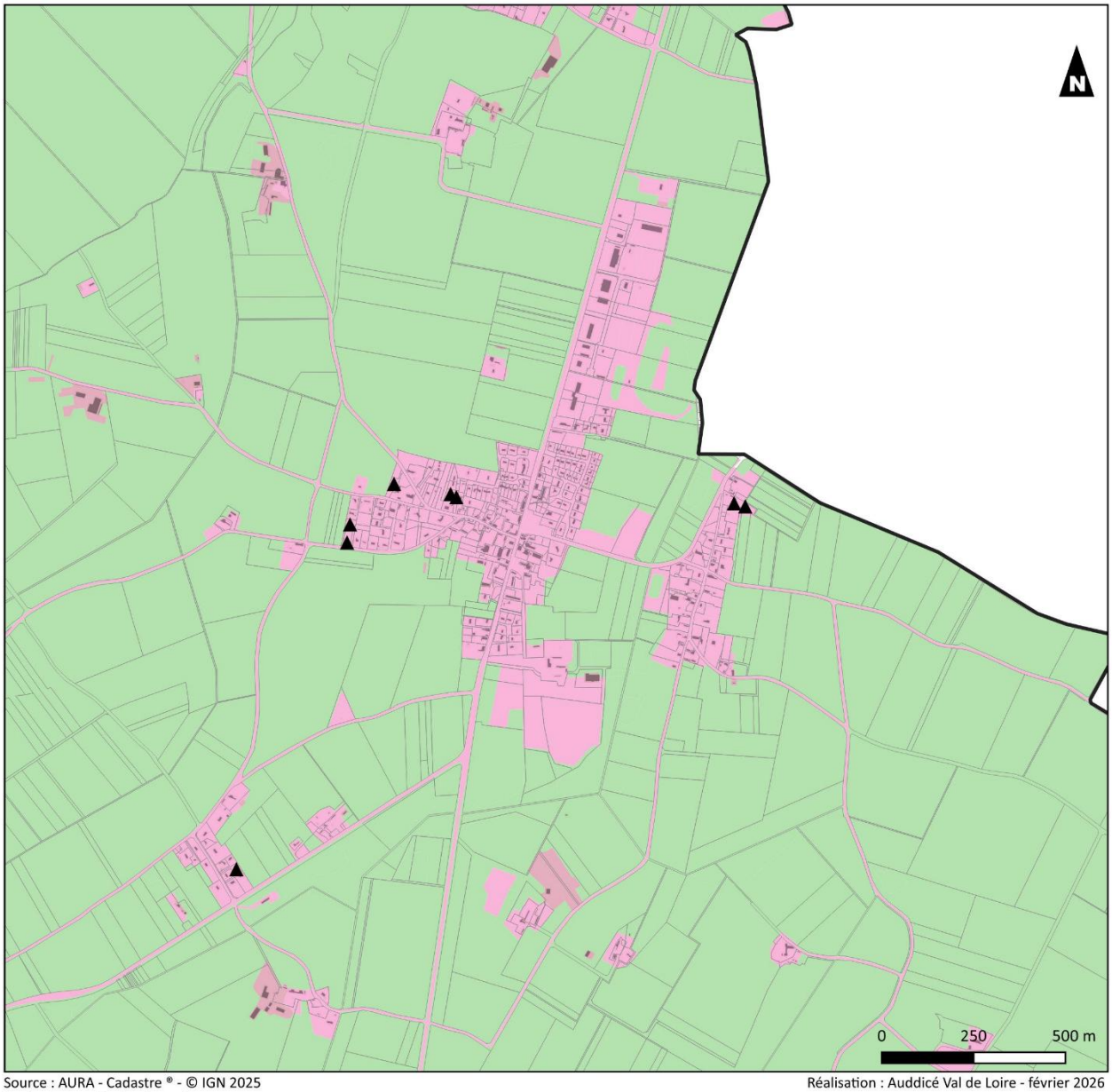
Limites de la commune
Autorisations d'urbanisme 2022-2024

Occupation du sol (AURA 2022)
Espaces agricoles, naturels et forestiers
Espaces urbanisés
Espaces agricoles artificialisés

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

Consommaton d'ENAF entre 2022 et 2024
Notre-Dame-d'Allençon



Source : AURA - Cadastre ® - © IGN 2025
Copie et reproduction interdite

Réalisation : Auddicé Val de Loire - février 2026

Limites de la commune
Autorisation d'urbanisme 2022-2024

Occupation du sol (AURA 2022)
Espaces agricoles, naturels et forestiers
Espaces urbanisés
Espaces agricoles artificialisés

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

3.3 L'analyse des disponibilités foncière

3.3.1 Méthode

Selon l'article R.151-1 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation « *analyse (…) les* ***capacités de densification et de mutation des espaces bâtis identifiés*** *(…), ainsi que des* ***autres espaces bâtis identifiés*** *par le rapport lui-même* ».

La délimitation la partie actuellement urbanisée

Dans cette optique, la première étape a été de définir la Partie Actuellement Urbanisée (PAU). La PAU est divisée en deux parties :

- Une partie dédiée à l'habitat
- Une partie dédiée aux activités économiques

La PAU est fragmentée entre les différents bourgs des communes déléguées (Martigné Briand, Notre Dame d'Allençon, de Chavagnes les Eaux) et des hameaux qui sont identifiés comme densifiables (Maligné, de Millé, de Cornu, et Villeneuve).

Conformément aux exigences du SCoT, les hameaux densifiables ont été sélectionnés selon 3 critères :

- Présence d'au moins 15 habitations ;
- La densification urbaine du hameau n'entraine pas d'investissement lourds pour les acteurs publics ;
- La densification urbaine du hameau n'est pas de nature à compromettre les activités agricoles et forestières.

La définition de la partie actuellement urbanisée (PAU) s'appuie la distance entre deux constructions :

- elle ne doit pas dépasser 75 mètres ;
- si cette distance inclue une limite physique (ex : cours d'eau, RD…), elle est minorée à 35 mètres.

En limite d'urbanisation, les sièges d'exploitations actifs n'ont pas été repris dans la partie urbanisée.

L'analyse des terrains

Le taux de rétention foncière applicable aux différentes enveloppes urbaines du bourg est différentié en lien avec le PLH qui identifie :

- Une polarité intermédiaire : Martigné Briand, sur lequel le taux de rétention moindre est appliqué en raison de son statut de pôle de services principal ;
- Les autres entités urbaines principales et hameaux

Pour prendre en compte le potentiel de réalisation effective des opérations, **un taux de rétention est appliqué à chaque catégorie de potentiel identifié en fonction des facilités de réalisation**. A moins de réaliser une enquête « en porte à porte » auprès des propriétaires à l'échelle du territoire sur la rétention

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

foncière, il est impossible de fixer un taux précis. Une donnée aussi précise à l'instant T est par ailleurs peu pertinente pour une planification à l'échelle des 10 prochaines années. Ainsi les taux sont estimés

La dynamique principale porte sur les terrains mobilisables. Les terrains densifiables peuvent être mobilisés à la condition qu'un détachement de lot à bâtir soit concrétisé. Concernant les sites de potentiel renouvellement urbain, la multiplicité des propriétaires ou encore les études environnementales déclenchées par la superficie des emprises freinent également la concrétisation des projets.

Enfin, au sein de la PAU, il y a plusieurs espaces disponibles. Ceux-ci se décomposent en **5 types de terrain** :

- **Terrain mobilisable** : Assimilées aux « dents creuses » (espaces disponibles dans les Parties Actuellement Urbanisées), ce sont des parcelles sans enjeu agricole, naturel ou hydraulique ayant la vocation principale d'accueillir de l'habitat. Le taux de rétention foncière appliqué y est peu important

- **Terrain densifiable** : Ce sont des parcelles qui sont susceptibles d'être découpées en vue d'un nouveau lot à construire, ou dont le contexte foncier actuel ne permet ne facilite une urbanisation de court terme.

- **Site potentiel de renouvellement urbain** : Ces espaces sont actuellement urbanisés mais délaissés ou sous-utilisés. Ils participent à la création de friches urbaines. Contrairement aux terrains densifiables, la construction principale devra être détruite, ou subir d'importantes modifications.

- **Terrain non-mobilisable** : Ces espaces qui apparaissent comme mobilisables ou densifiables ne le sont pas pour plusieurs raisons qui sont précisées dans le tableau ci-dessous (risque, enjeu hydrologique, écologiques, …)

- **Terrain mobilisable à vocation économique** : Assimilées aux « dents creuses » (espaces disponibles dans les Parties Actuellement Urbanisées), ce sont des parcelles sans enjeu agricole, naturel ou hydraulique ayant la vocation principale d'accueillir des activités économiques.

3.3.2 Résultats de l'étude pour le volet habitat

Synthèse des résultats

Le tableau ci-dessous synthétise le résultat du diagnostic foncier par secteur identifié. Le nombre de logements estimé reste un chiffre potentiel « brut » évalué au regard des caractéristiques du secteur. Malgré la présence d'Orientation d'Aménagement et de Programmation, l'estimation ne peut être considérée comme une certitude. Ainsi, le potentiel « brut » de logements estimés est nuancé par l'application de taux de rétention foncière exprimé ci-après.

Pour information : chacun des terrains étudiés portait un numéro afin de les distinguer aisément. Le numéro attribué en début d'étude a été conservé afin de ne pas ajouter de confusion ou de perte de données dans l'élaboration du PLU. De ce fait, la numérotation des terrains n'est pas continue. Les numéros manquants ne sont pas issus d'un oubli mais sont attribués à des terrains dont le secteur n'a pas été retenu pour accueillir de nouvelles habitations (et sont, par conséquent, non affichés dans le tableau ci-dessus).

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

Tableau 2. Potentiel de logements en 2024

	Terrain mobilisable		Terrains densifiables		Potentiel renouvellement urbain		Total	
	Sans rétention foncière	**Avec** une rétention foncière de 25%	**Sans** rétention foncière	**Avec** une rétention foncière de 25%	**Sans** rétention foncière	**Avec** une rétention foncière de 33%	**Sans** rétention foncière	**Avec** une rétention foncière
Commune déléguée								
Martigné-Briand	69	52	61	46	19	13	**149**	**110**

	Terrain mobilisable		Terrains densifiables		Potentiel renouvellement urbain		**Total**	
	Sans rétention foncière	**Avec** une rétention foncière de 25%	**Sans** rétention foncière	**Avec** une rétention foncière de 66%	**Sans** rétention foncière	**Avec** une rétention foncière de 66%	**Sans rétention foncière**	**Avec une rétention foncière**
Communes déléguées								
Chavagnes	33	25	25	9	17	6	**75**	**39**
Notre-Dame-D'Allençon	7	5	13	4	0	0	**20**	**10**
Hameaux								
Cornu	3	2	7	2	4	1	**14**	**5**
Millé	4	3	1	0	0	0	**5**	**3**
Maligné	16	12	5	2	0	0	**21**	**14**
Villeneuve	2	2	4	1	0	0	**6**	**3**

	Terrain mobilisable		Terrains densifiables		Potentiel renouvellement urbain		**Total**	
Total Villages	25	19	17	6	4	1	**46**	**25**
Total communes déléguées	109	82	99	59	36	19	**244**	**159**
Total commune de TERRANJOU	134	101	116	65	40	20	**290**	**184**

Avec seulement 10 logements potentiels, le bourg de Notre Dame d'Allençon présente un faible potentiel de logements. A l'inverse, le bourg de Martigné présente un potentiel de 110 logements, soit plus d'un tiers du potentiel total de logements. A Chavagnes, le potentiel est de 38 logements, dont une grande partie ciblée sur une dent creuse localisée en cœur de bourg.

Concernant les hameaux, le nombre de logements potentiels est corrélé à la taille du hameau. Les hameaux les plus importants, notamment Cornu et Maligné concentrent le potentiel de logements.

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

Détail de l'analyse

Concernant les sites faisant l'objet d'une OAP sectorielle, le potentiel de logements brut correspond aux densités minimales prévues dans ces dernières.

L'analyse de terrains est représentée graphiquement sur les cartes ci-après.

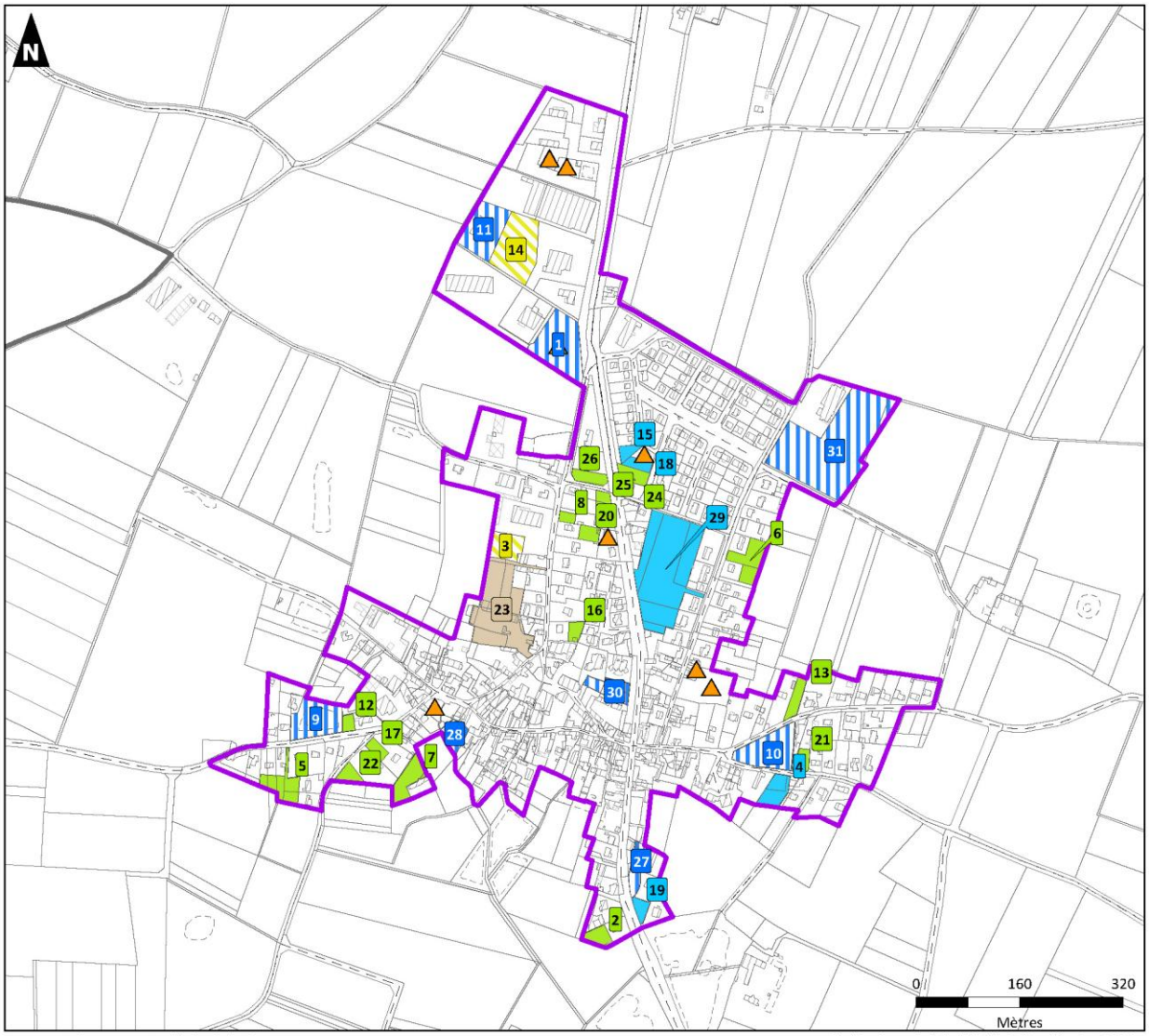
Tableau 3. Résultats du diagnostic pour la commune déléguée de Chavagnes-Les-Eaux

Localisation	N°	Type	Nbre de logements	Justifications
Chavagnes	1	Terrain non mobilisable	0	Voirie
Chavagnes	2	Terrain densifiable	2	
Chavagnes	3	Terrain mobilisable à vocation economique	0	
Chavagnes	4	Terrain mobilisable	4	
Chavagnes	5	Terrain densifiable	3	
Chavagnes	6	Terrain densifiable	3	
Chavagnes	7	Terrain densifiable	2	
Chavagnes	8	Terrain densifiable	1	
Chavagnes	9	Terrain non mobilisable	0	Enjeu hydraulique
Chavagnes	10	Terrain non mobilisable	0	Cimetière
Chavagnes	11	Terrain non mobilisable	0	Enjeu hydraulique
Chavagnes	12	Terrain densifiable	1	
Chavagnes	13	Terrain densifiable	2	
Chavagnes	14	Terrain mobilisable à vocation économique	0	
Chavagnes	15	Terrain mobilisable	1	
Chavagnes	16	Terrain densifiable	1	
Chavagnes	17	Terrain densifiable	1	
Chavagnes	18	Terrain mobilisable	1	
Chavagnes	19	Terrain mobilisable	1	
Chavagnes	20	Terrain densifiable	1	
Chavagnes	21	Terrain densifiable	1	
Chavagnes	22	Terrain densifiable	1	
Chavagnes	23	Site potentiel de Renouvellement Urbain	17	
Chavagnes	24	Terrain densifiable	2	
Chavagnes	25	Terrain densifiable	2	
Chavagnes	26	Terrain densifiable	2	
Chavagnes	27	Terrain non mobilisable	0	Voirie
Chavagnes	28	Terrain non mobilisable	0	Risque d'inondation
Chavagnes	29	Terrain mobilisable	24	
Chavagnes	30	Terrain non mobilisable	0	Terrain a vocation économique ou d'équipements
Chavagnes	31	Terrain non mobilisable	0	Equipement sportif, stade

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

Commune de Terranjou (49)
Plan Local d'Urbanisme

Diagnostic foncier
Chavagnes



Sources : Cadastre.gouv - Auddicé Val de Loire 2025

Réalisation : Auddicé Val de Loire, février 2026

- Partie Actuellement Urbanisée
- Terrain densifiable
- Terrain mobilisable
- Site potentiel de Renouvellement Urbain
- Terrain non mobilisable
- Terrain mobilisable à vocation économique
- Construction manquante au cadastre
- Autorisation d'urbanisme 2023-2024

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

Tableau 4. Résultats du diagnostic pour la commune déléguée de Martigné-Briand

Localisation	N°	Type	Nb Logements	Justifications
Martigné-Briand	51	Terrain mobilisable	1	
Martigné-Briand	52	Terrain non mobilisable	0	Présence de puits
Martigné-Briand	53	Terrain non mobilisable	0	Terrains d'agrément, enclavé
Martigné-Briand	54	Terrain densifiable	2	
Martigné-Briand	55	Terrain mobilisable	4	
Martigné-Briand	56	Terrain densifiable	2	
Martigné-Briand	57	Terrain densifiable	3	
Martigné-Briand	58	Terrain mobilisable	3	
Martigné-Briand	59	Terrain non mobilisable	0	Terrain a vocation économique ou d'équipements
Martigné-Briand	60	Terrain non mobilisable	0	Jardin d'agrément
Martigné-Briand	61	Terrain non mobilisable	0	Activité économique existante
Martigné-Briand	62	Terrain densifiable	4	
Martigné-Briand	63	Terrain mobilisable	5	
Martigné-Briand	64	Terrain densifiable	2	
Martigné-Briand	65	Terrain densifiable	4	
Martigné-Briand	66	Terrain non mobilisable	0	Terrain a vocation économique ou d'équipements
Martigné-Briand	67	Terrain densifiable	6	
Martigné-Briand	68	Terrain densifiable	5	
Martigné-Briand	69	Terrain mobilisable à vocation economique	0	
Martigné-Briand	71	Terrain densifiable	8	
Martigné-Briand	72	Terrain densifiable	7	
Martigné-Briand	73	Terrain non mobilisable	0	Enjeux paysagers et enjeu agricole à l'Est
Martigné-Briand	74	Terrain mobilisable	1	
Martigné-Briand	75	Terrain non mobilisable	0	Terrain a vocation économique ou d'équipements
Martigné-Briand	76	Terrain densifiable	6	
Martigné-Briand	77	Terrain non mobilisable	0	Espace vert public
Martigné-Briand	78	Terrain densifiable	6	
Martigné-Briand	79	Terrain densifiable	6	
Martigné-Briand	80	Terrain non mobilisable	0	Jardin d'agrément
Martigné-Briand	81	Terrain mobilisable	15	
Martigné-Briand	82	Terrain mobilisable	2	
Martigné-Briand	83	Terrain mobilisable	1	
Martigné-Briand	84	Terrain non mobilisable	0	Future espace de loisirs
Martigné-Briand	85	Terrain mobilisable	2	
Martigné-Briand	86	Terrain mobilisable	3	
Martigné-Briand	87	Terrain mobilisable	3	
Martigné-Briand	88	Terrain mobilisable	2	
Martigné-Briand	89	Site potentiel de Renouvellement Urbain	19	
Martigné-Briand	90	Terrain mobilisable	2	
Martigné-Briand	91	Terrain mobilisable	4	
Martigné-Briand	92	Terrain mobilisable à vocation economique	0	

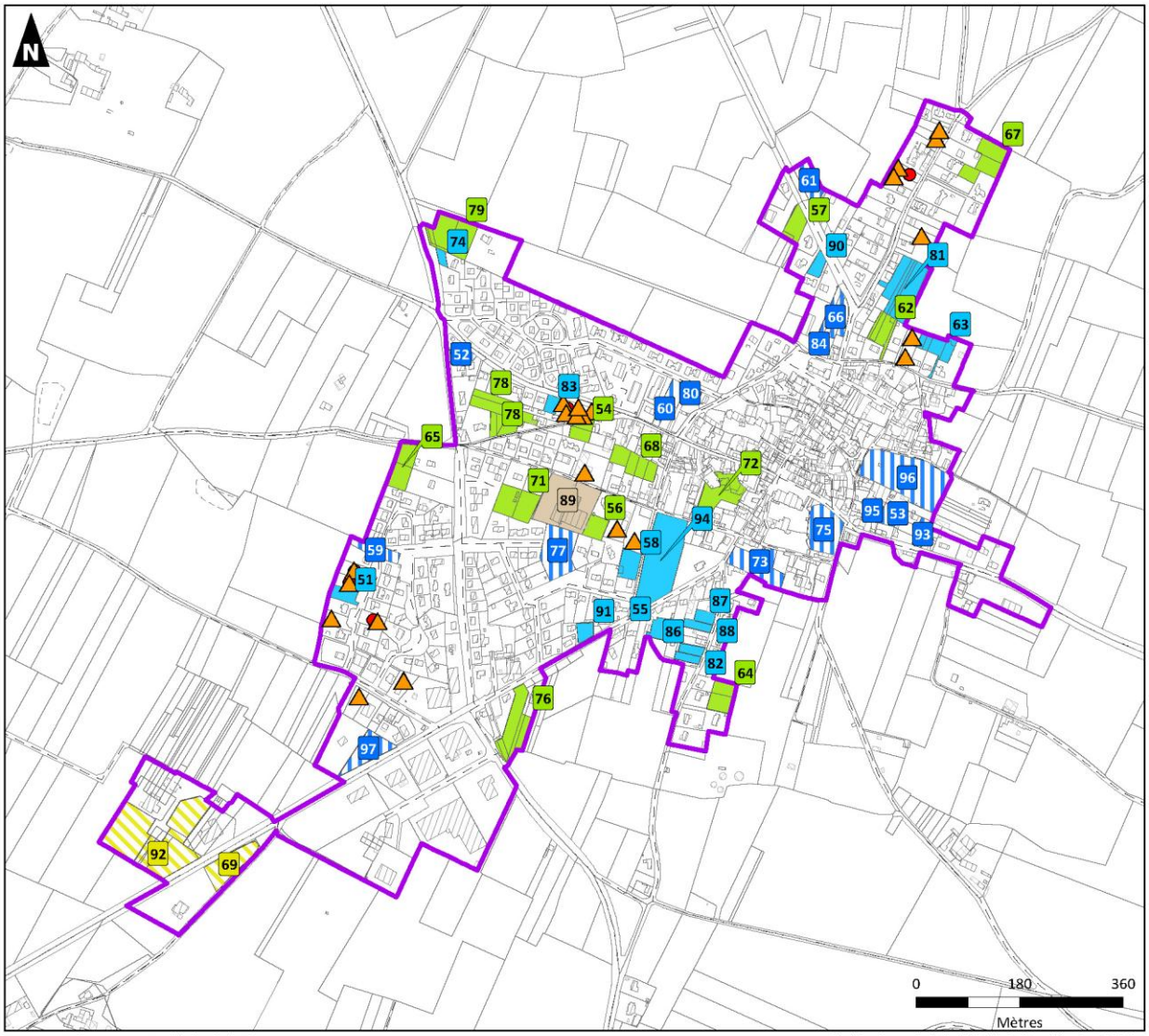
Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

Martigné-Briand	93	Terrain non mobilisable	0	Voie
Martigné-Briand	94	Terrain mobilisable	21	
Martigné-Briand	95	Terrain non mobilisable	0	Terrains d'agrément, enclavé
Martigné-Briand	96	Terrain non mobilisable	0	Terrain a vocation économique ou d'équipements
Martigné-Briand	97	Terrain non mobilisable	0	Nuisances, proximité avec les activités économiques

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

Commune de Terranjou (49)
Plan Local d'Urbanisme

Diagnostic foncier
Martigné-Briand



Sources : Cadastre.gouv - Auddicé Val de Loire 2025

Réalisation : Auddicé Val de Loire, février 2026

- Partie Actuellement Urbanisée
- Terrain densifiable
- Terrain mobilisable
- Site potentiel de Renouvellement Urbain
- Terrain non mobilisable
- Terrain mobilisable à vocation économique
- Construction manquante au cadastre
- Autorisation d'urbanisme 2023-2024

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

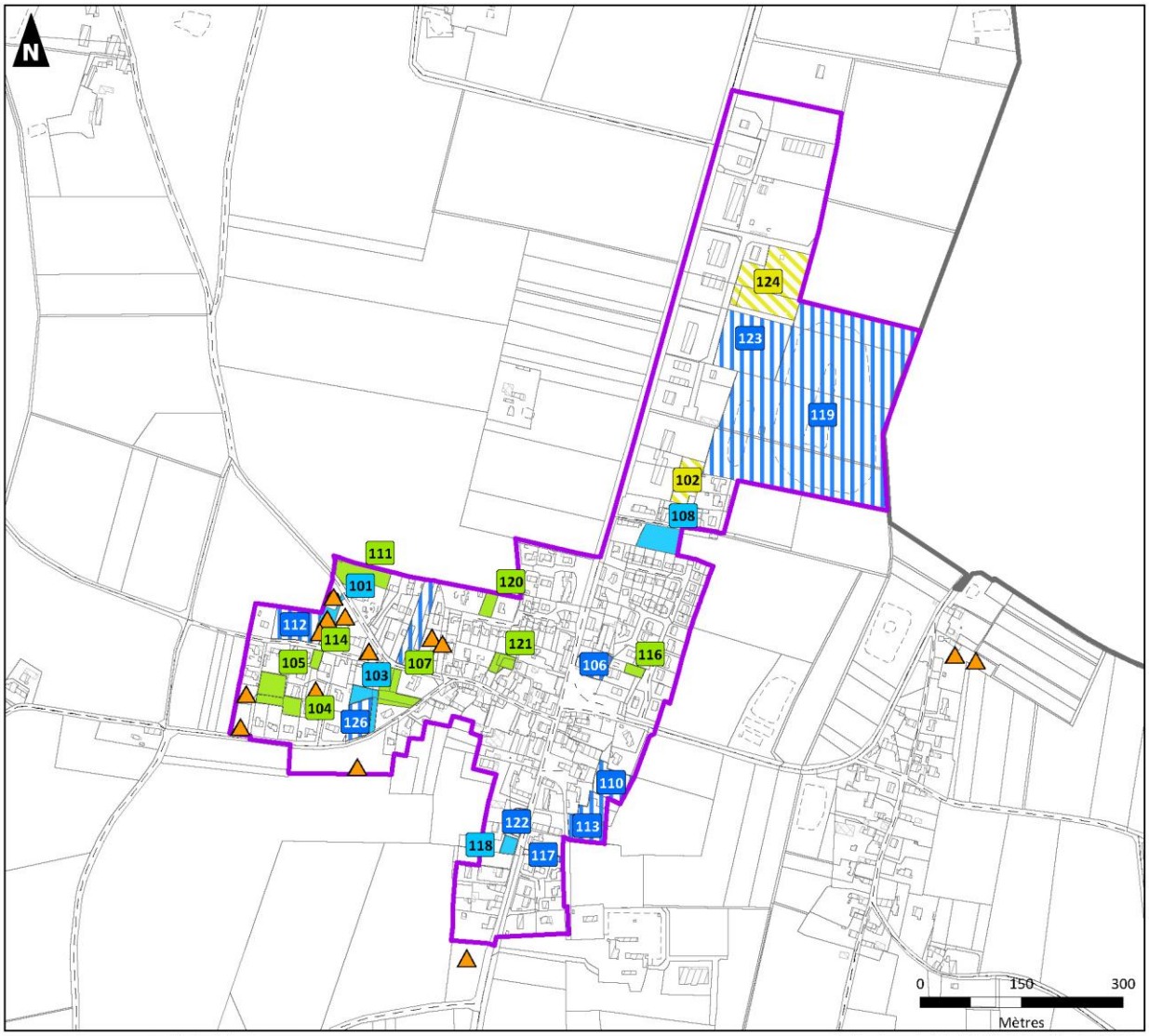
Tableau 5. Résultats du diagnostic pour la commune déléguée de Notre-Dame-D'Allençon

Localisation	N°	Type	Nb Logements	Justifications
Notre-Dame-d'Allençon	101	Terrain mobilisable	1	
Notre-Dame-d'Allençon	102	Terrain mobilisable à vocation economique	0	
Notre-Dame-d'Allençon	103	Terrain mobilisable	2	
Notre-Dame-d'Allençon	104	Terrain densifiable	2	
Notre-Dame-d'Allençon	105	Terrain densifiable	2	
Notre-Dame-d'Allençon	106	Terrain non mobilisable	0	Terrain a vocation economique ou d'equipements
Notre-Dame-d'Allençon	107	Terrain densifiable	3	
Notre-Dame-d'Allençon	108	Terrain mobilisable	3	
Notre-Dame-d'Allençon	110	Terrain non mobilisable	0	Terrain a vocation economique ou d'equipements
Notre-Dame-d'Allençon	111	Terrain densifiable	2	
Notre-Dame-d'Allençon	112	Terrain non mobilisable	0	Expoitation viticole, AOC
Notre-Dame-d'Allençon	113	Terrain non mobilisable	0	Parc paysager
Notre-Dame-d'Allençon	114	Terrain densifiable	1	
Notre-Dame-d'Allençon	116	Terrain densifiable	1	
Notre-Dame-d'Allençon	117	Terrain non mobilisable	0	Accès agricole
Notre-Dame-d'Allençon	118	Terrain mobilisable	1	
Notre-Dame-d'Allençon	119	Terrain non mobilisable	0	Activité économique existante
Notre-Dame-d'Allençon	120	Terrain densifiable	1	
Notre-Dame-d'Allençon	121	Terrain densifiable	1	
Notre-Dame-d'Allençon	122	Terrain non mobilisable	0	Enjeu hydraulique
Notre-Dame-d'Allençon	123	Terrain non mobilisable	0	Stationnement/stockage activité économique existante
Notre-Dame-d'Allençon	124	Terrain mobilisable à vocation economique	0	
Notre-Dame-d'Allençon	126	Terrain non mobilisable	0	Cimetière
Notre-Dame-d'Allençon	129	Terrain non mobilisable	0	Accès à la zone 2AU

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

Commune de Terranjou (49)
Plan Local d'Urbanisme

Diagnostic foncier
Notre Dame d'Allençon



Sources : Cadastre.gouv - Auddicé Val de Loire 2025

Réalisation : Auddicé Val de Loire, février 2026

- Partie Actuellement Urbanisée
- Terrain densifiable
- Terrain mobilisable
- Site potentiel de Renouvellement Urbain
- Terrain non mobilisable
- Terrain mobilisable à vocation économique
- Construction manquante au cadastre
- Autorisation d'urbanisme 2023-2024

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

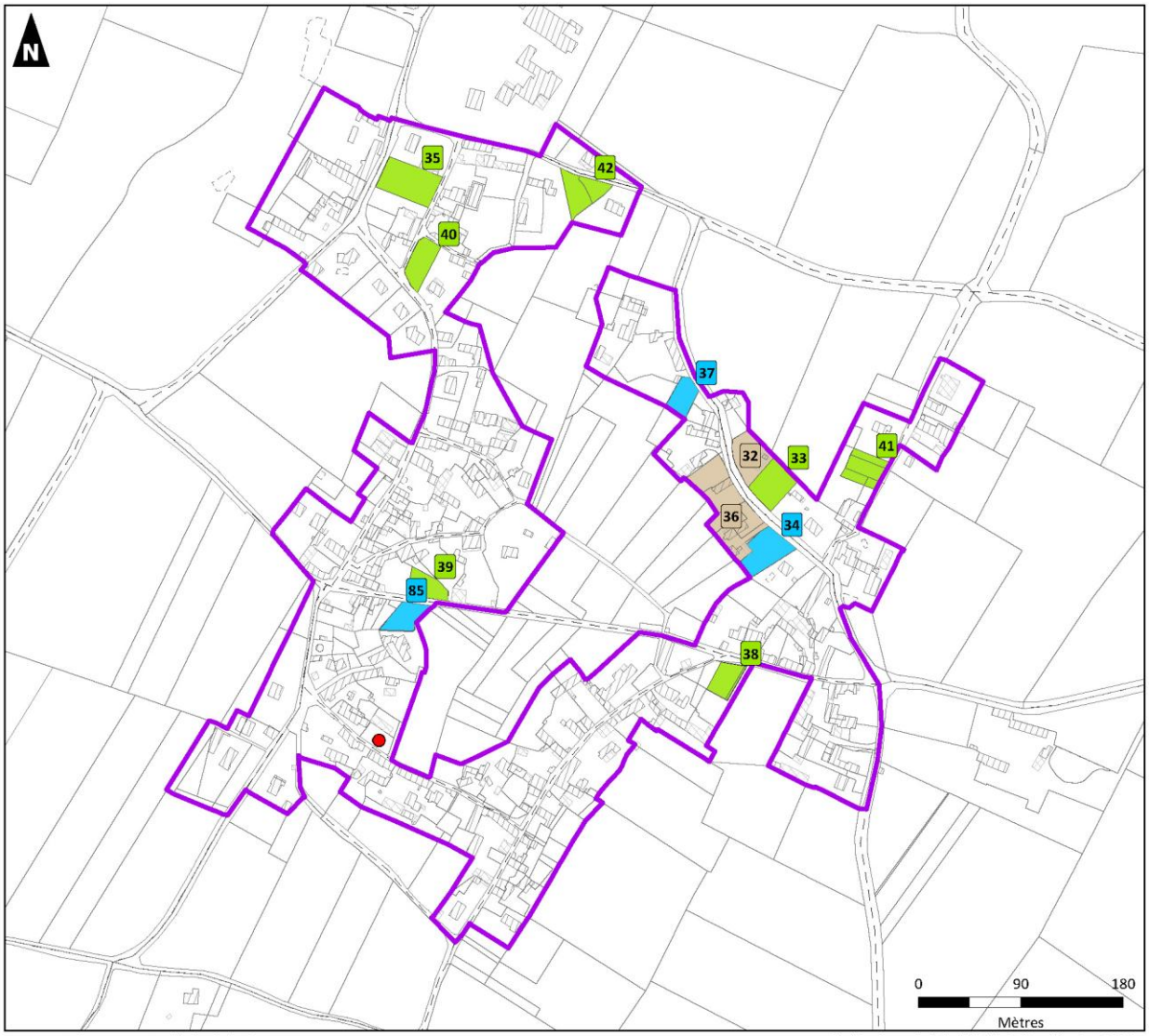
Tableau 6. Résultats du diagnostic pour la commune déléguée de Cornu, Maligné, Millé, Villeneuve

Localisation	N°	Type	Nb Logements	Justifications
Cornu	32	Site potentiel de Renouvellement Urbain	1	Enjeu agricole
Cornu	33	Terrain densifiable	1	
Cornu	34	Terrain mobilisable	2	
Cornu	35	Terrain densifiable	1	
Cornu	36	Site potentiel de Renouvellement Urbain	3	
Cornu	37	Terrain mobilisable	1	
Cornu	38	Terrain densifiable	1	
Cornu	39	Terrain densifiable	1	
Cornu	40	Terrain densifiable	1	
Cornu	41	Terrain densifiable	1	
Cornu	42	Terrain densifiable	1	
Maligné	43	Terrain non mobilisable	0	Terrain a vocation économique ou d'équipements
Maligné	44	Terrain densifiable	1	
Maligné	45	Terrain mobilisable	2	
Maligné	46	Terrain densifiable	1	
Maligné	47	Terrain mobilisable	2	
Maligné	48	Terrain densifiable	2	
Maligné	49	Terrain mobilisable	4	
Maligné	50	Terrain mobilisable	8	
Maligné	133	Terrain mobilisable	1	
Millé	98	Terrain mobilisable	2	
Millé	99	Terrain densifiable	2	
Millé	100	Terrain densifiable	1	
Villeneuve	127	Terrain mobilisable	1	
Villeneuve	128	Terrain densifiable	2	
Villeneuve	130	Terrain densifiable	2	
Villeneuve	131	Terrain non mobilisable	1	
Villeneuve	132	Terrain densifiable	0	Parc paysager

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

Commune de Terranjou (49)
Plan Local d'Urbanisme

Diagnostic foncier
Cornu



Sources : Cadastre.gouv - Auddicé Val de Loire 2025

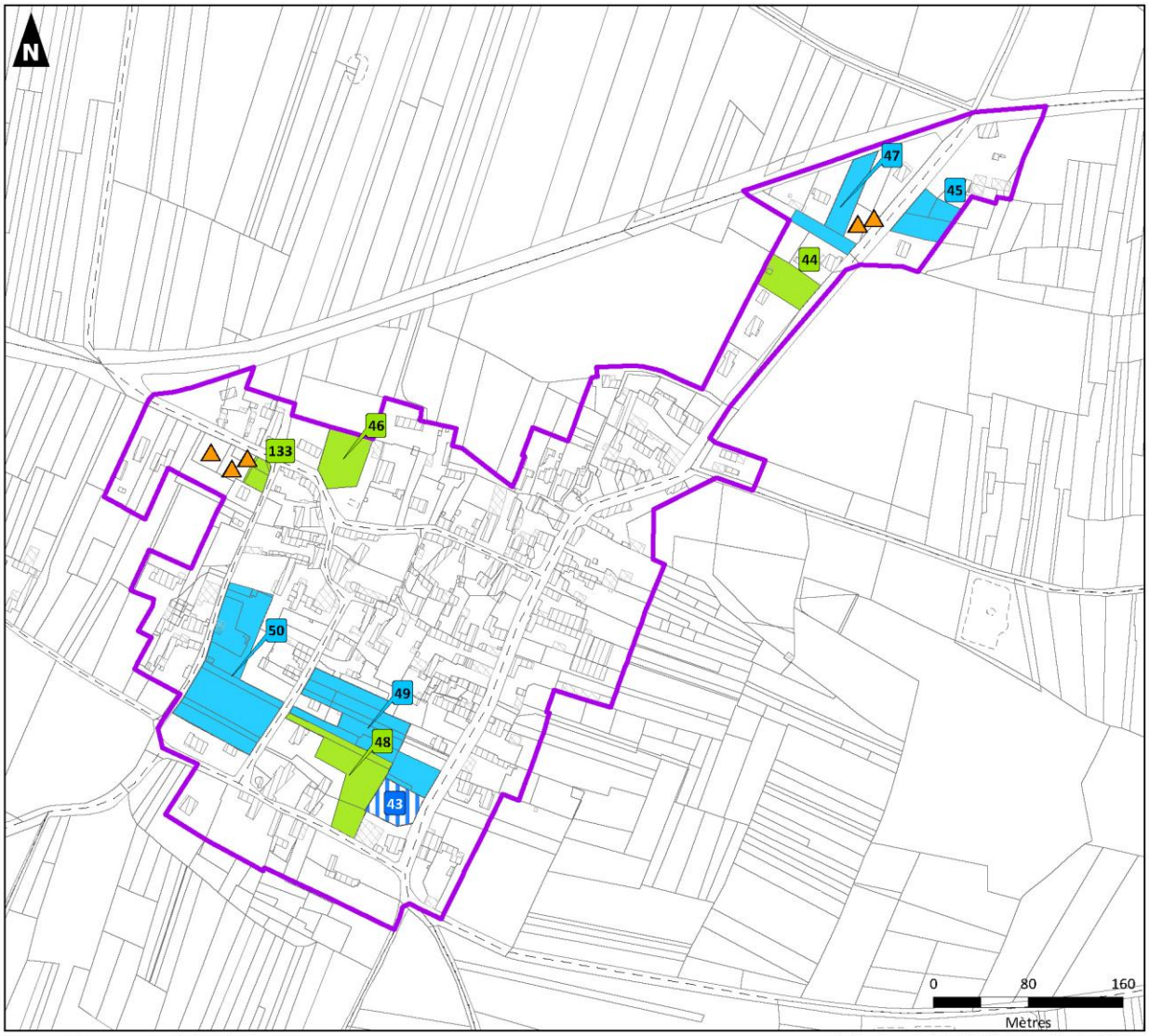
Réalisation : Auddicé Val de Loire, février 2026

- Partie Actuellement Urbanisée
- Terrain densifiable
- Terrain mobilisable
- Site potentiel de Renouvellement Urbain
- Terrain non mobilisable
- Terrain mobilisable à vocation économique
- Construction manquante au cadastre
- Autorisation d'urbanisme 2023-2024

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

Commune de Terranjou (49)
Plan Local d'Urbanisme

Diagnostic foncier
Maligné



Sources : Cadastre.gouv - Auddicé Val de Loire 2025

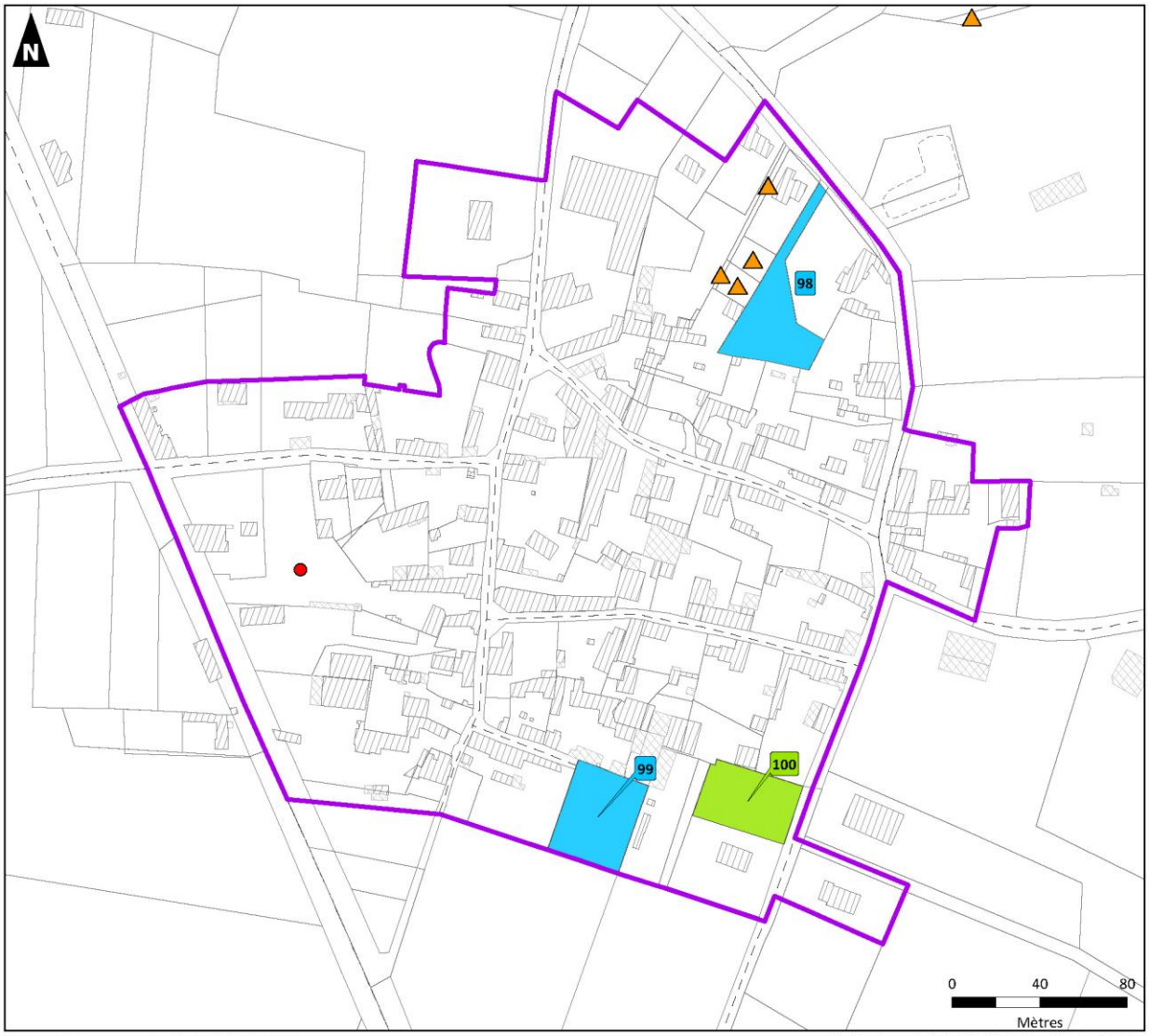
Réalisation : Auddicé Val de Loire, février 2026

- Partie Actuellement Urbanisée
- Terrain densifiable
- Terrain mobilisable
- Site potentiel de Renouvellement Urbain
- Terrain non mobilisable
- Terrain mobilisable à vocation économique
- Construction manquante au cadastre
- Autorisation d'urbanisme 2023-2024

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

Commune de Terranjou (49)
Plan Local d'Urbanisme

Diagnostic foncier
Millé



Sources : Cadastre.gouv - Auddicé Val de Loire 2025

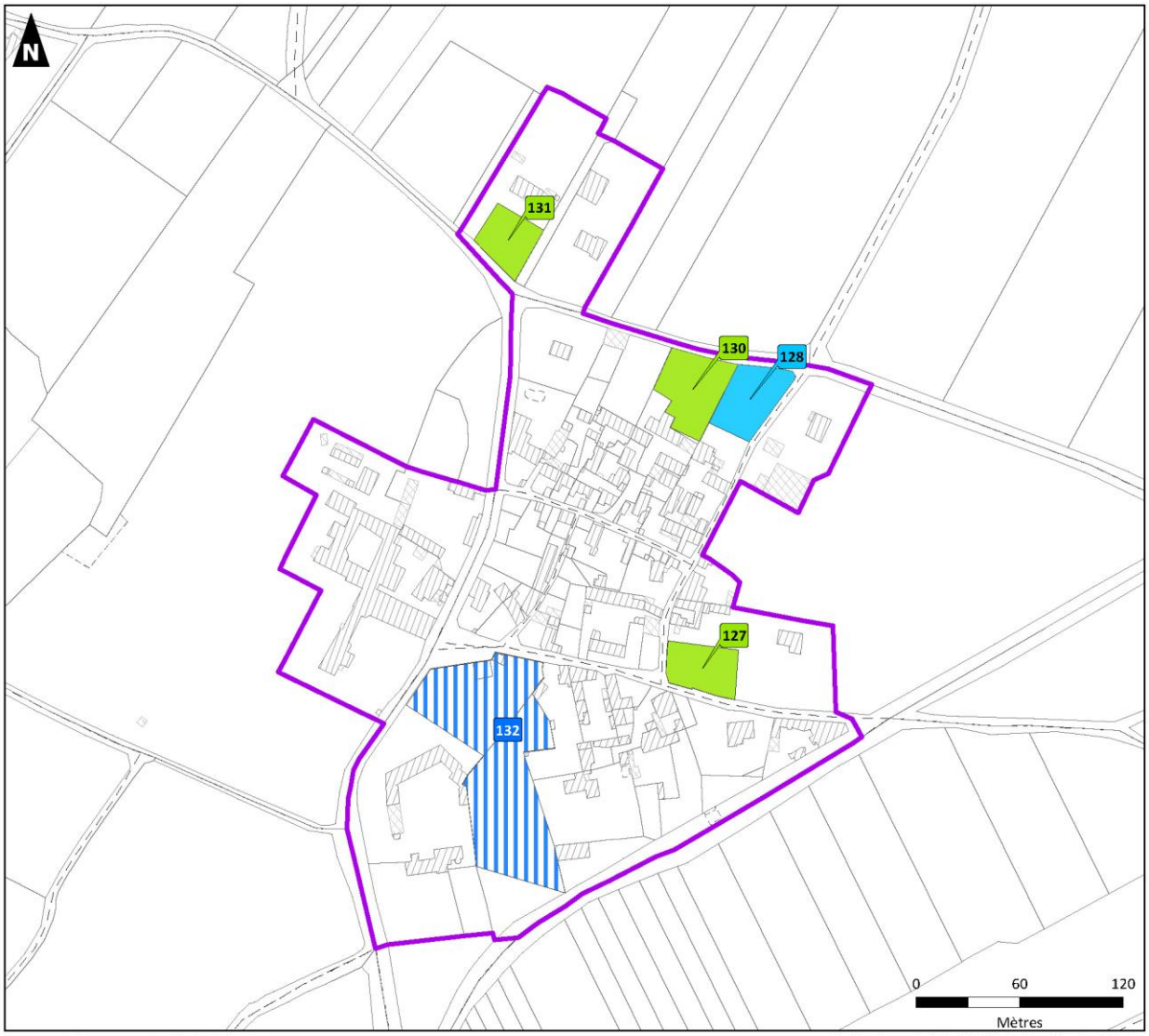
Réalisation : Auddicé Val de Loire, février 2026

- Partie Actuellement Urbanisée
- Terrain densifiable
- Terrain mobilisable
- Site potentiel de Renouvellement Urbain
- Terrain non mobilisable
- Terrain mobilisable à vocation économique
- Construction manquante au cadastre
- Autorisation d'urbanisme 2023-2024

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

Commune de Terranjou (49)
Plan Local d'Urbanisme

Diagnostic foncier
Villeneuve



Sources : Cadastre.gouv - Auddicé Val de Loire 2025

Réalisation : Auddicé Val de Loire, février 2026

- Partie Actuellement Urbanisée
- Terrain densifiable
- Terrain mobilisable
- Site potentiel de Renouvellement Urbain
- Terrain non mobilisable
- Terrain mobilisable à vocation économique
- Construction manquante au cadastre
- Autorisation d'urbanisme 2023-2024

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

3.3.3 Résultats de l'étude pour le volet économique

Au sein de la PAU, sur la partie à vocation économique, on relève plusieurs espaces disponibles qui représentent un total d'environ 3,60 ha. Néanmoins, la majorité de ces parcelles correspondent à des espaces densifiables, appartenant à des entreprises installées, et donc difficilement, mobilisables.

Tableau 7. Résultats du diagnostic pour le développement économique sur les trois communes déléguées

Localisation	**Superficie (en ha)**
Chavagnes-Les-Eaux	0,75
Martigné-Briand	1,76
Notre-Dame-d'Allençon	1,07
Total	3,59

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

Synthèse des dynamiques foncières

Les zones en extension urbaines sont localisées en continuité des bourgs dans les PLU actuels, hormis une zone 2AU en hameau.

L'urbanisation s'est **prioritairement réalisée dans l'enveloppe urbaine des bourgs** ou à proximité immédiate des tâches urbaines (illustration : les lotissements du Bois Pineau et de la Pinarderie).

Dans les PLU actuels, sur les 18 zones à urbaniser prévues, 4 ont fait l'objet d'aménagement. **Les zones à urbaniser sont requestionnées,** notamment sur les PLU de Chavagnes-les-Eaux et de Notre-Dame-d'Allençon datant de 2004 et 2005.

La consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers entre 2014 et 2024 est estimée à environ 10,29 ha.

L'analyse des disponibilités foncière identifient **184 logements localisés en priorité dans les bourgs,** répartis de la manière suivante :

- Chavagnes-Les-Eaux : 21%
- Martigne-Briand : 60%
- Notre-Dame-D'Allençon : 5%
- Hameaux : 14%

Concernant le foncier économique, 3,60 ha ont été identifiés dans les bourgs des trois communes déléguées. Néanmoins, ce foncier économique appartient majoritairement aux entreprises installées à proximité directe et est donc peu mobilisable.

Enjeux liés à la mobilité et à la communication numérique

- Le développement d'une offre foncière permettant de répondre au besoin en logements ;
- L'encadrement du potentiel de logement en densification ;
- Le développement de produits plus denses consommant moins de foncier ;
- La densification des zones d'activités

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