

Délibération n°2026-115
Séance du 21/09/2026

Le lundi vingt-et-un septembre deux mille vingt-six à dix-neuf heures trente, le conseil municipal de la commune de Terranjou, régulièrement convoqué le mardi quinze septembre deux mille vingt-six, se réunit en séance ordinaire à la salle des Acacias, sous la présidence de monsieur Jean-Louis Roulet, maire.

A été nommée secrétaire de séance : Anaïs Guilmet

Nombre de membres :

- En exercice : 29
- Présents : 25
- Votants : 29

Etaient présents (25) : BLANCHET Yves, CARRE Claire (arrivée à 20H11), CHAUVIGNE Xavier, DUGUE Antoine, GUILMET Anaïs, JOULIN Catia, LESAIN David, MACHURON Pascal, MALARY Jean-Louis, MANGEARD Angélique, MARTIN Maryvonne, MATIGNON Yves, NOBLE Brigitte, OUDOUX Sonia, PAUL Alexandre, RAIMBAULT Patricia, RAIMBAULT Philippe, RENET Philippe, ROCHAIS Camille, ROCHER Ginette, ROUCHER Bertrand, ROULET Jean-Louis, SECHET Lucie, TOUCHAIS Samuel, VANDANGEON François.

Etaient excusés (4) :

CARRE Claire a donné son pouvoir à Xavier Chauvigné jusqu'à son arrivée,
ALLARD André a donné pouvoir à Philippe Renet,
Stéphanie Rabin a donné pouvoir à Philippe Raimbault,
BODY Béatrice a donné pouvoir à Ginette Rocher,
GARREAU Jean-Louis, a donné pouvoir à Lucie Séchet.

Etaient également présentes (2) : Catherine Daniel, directrice générale des services et Nathalie Viau Boussion, assistante de direction chargée des affaires générales, en qualité d'auxiliaire.

OBJET : Plan Local d'Urbanisme de Terranjou – Réponse au recours gracieux – approbation

Annexes :

- 1.0 courrier Préfecture - Recours gracieux
- 1.1 à 1.15 documents réglementaires
- 1.16 à 1.20 délibérations
- 1.21 à 1.45 annexes

Monsieur le Maire informe le Conseil Municipal que par délibération du 25 février 2026 le Plan Local d'Urbanisme de Terranjou a été approuvé. Cette délibération a été transmise au contrôle de légalité le 5 mars 2026.

Par courrier du 30 avril 2026, les services de l'Etat ont adressé un courrier portant recours gracieux à l'encontre de la délibération approuvant le Plan Local d'Urbanisme.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 153-21 et suivants, R. 153-20 et suivants.

Vu la délibération n°09-2021 de prescription de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en date du 08 février 2021 fixant par ailleurs les modalités de concertation ;

Vu les débats du conseil municipal en date du 02 octobre 2023, du 03 février 2025 et du 28 avril 2025 relatifs aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ;

Vu la délibération n° 2025-07-087 d'arrêt de projet du PLU en date du 07 juillet 2025 tirant par ailleurs le bilan de la concertation ;

Vu l'arrêté n°AG-2025-07 en date du 25 septembre 2025 soumettant à enquête publique le projet de PLU, enquête qui s'est déroulée du 19 novembre 2025 au 05 janvier 2026 ;

Vu les conclusions du commissaire enquêteur ;

Vu la délibération n°2026-029 d'approbation du PLU en date du 25 février 2026 ;

Vu la délibération n°2026-030 en date du 25 février 2026 relative à l'instauration du périmètre de droit de préemption urbain ;

Vu la délibération n°2025-02-015 en date du 3 février 2025 relative à l'instauration du régime de la déclaration préalable pour l'édification des clôtures ;

Vu la délibération n°2025-02-016 en date du 3 février 2025 relative à l'instauration de l'obligation du permis de démolir ;

Vu le recours gracieux préfectoral en date du 30 avril 2026 ;

Vu le dossier de PLU modifié joint à la présente délibération ;

Considérant que par courrier en date du 30 avril 2026 annexé à la présente, le préfet de Maine-et-Loire a soulevé un certain nombre de points d'irrégularités de la procédure d'élaboration du PLU ;

Considérant qu'il est nécessaire de modifier le dossier de PLU en conséquence ;

Considérant que les corrections apportées au dossier de PLU sont les suivantes :

- Reprise du règlement graphique afin de :
 - Redimensionner les zones d'extension urbaine à vocation d'activités économique en lien avec les capacités actuelles du réseau d'assainissement de Martigné-Briand, en passant d'une zone 1AUy à une zone 2AUy réduite à la partie Sud de la ZAE intercommunale des Acacias
 - Réduire la zone UI du « Anjou Wake Park »
 - Réduire le nombre de STECAL et sous-secteurs aux stricts besoins identifiés à l'heure de l'approbation du PLU (suppression des secteurs Ae, Acfi, Aev et réduction du secteur Ne) ;

- Ajouter les trames graphiques manquantes aux plans de zonage PDF et présents aux données du Géoportail de l'urbanisme (espaces boisés classés, protections au titre de l'article L151-19, etc.) et affichage de la zone Acfi en périmètre d'information sur les aires de stationnement temporaire en application du SCOT Loire Angers. ;
- Reprise du phasage d'ouverture à l'urbanisation prévu dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) tenant compte des échéances de travaux nécessaires à la mise en conformité des réseaux d'assainissement.
- Précision des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers en lien avec les modifications présentées ci-dessus.
- Reprise du règlement écrit :
 - Modifications du règlement des zones AU en lien avec le changement d'identification de la zone d'activités des Acacias ;
 - Refonte du règlement de la zone A et N en lien avec les réductions des STECAL et de leurs capacités (secteur Ne notamment) et afin d'en faciliter la lecture à l'instruction ;
 - Reprises des notions « d'usage » et « de destinations » à la demande des services instructeurs ;
- Mise à jour du rapport de présentation du PLU en lien avec les modifications présentées ci-dessus ;
- Mise à jour des annexes du PLU, notamment sur le zonage d'assainissement.

Considérant que ces modifications mineures ne sont pas de nature à remettre en cause l'économie générale du PLU ;

Considérant que ces modifications ne sont pas de nature à modifier le périmètre d'instauration du régime de la déclaration préalable pour l'édification des clôtures ;

Considérant que ces modifications ne sont pas de nature à modifier l'obligation du permis de démolir ;

Considérant que ces modifications sont de nature à modifier le périmètre d'instauration du droit de préemption urbain communal et du droit de préemption délégué à la Communauté de Communes Loire Layon Aubance au titre de sa compétence en matière de développement économique ;

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré à la majorité,

Par vote à main levée, avec 29 votants dont 23 voix pour, 0 abstention et 6 voix contre (C. Joulin, D. Lesaint, C. Rochais, Y. Matignon, Ph. Renet et son pouvoir), décide :

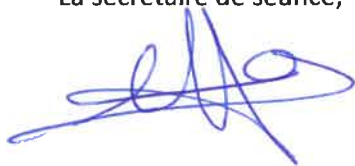
- **D'ABROGER** la délibération d'approbation du PLU en date du 25 février 2026, afin de tenir compte des remarques du préfet de Maine-et-Loire ;
- **D'APPROUVER** le projet de PLU tel qu'il est annexé à la présente délibération ;

La présente délibération sera transmise au représentant de l'État et fera l'objet d'une publication sur le site Géoportail.

Fait et délibéré en séance le lundi 21 septembre 2026,

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

La secrétaire de séance,



Anaïs Guilmet

Le maire,



Jean-Louis Roulet

Monsieur le Maire certifie, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de cet acte, et informe qu'il peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication et sa transmission aux services de l'État (article R.421-1 du Code de Justice administrative).



**PRÉFET
DE MAINE-ET-LOIRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Service Urbanisme Aménagement et Risques
Unité ADS - Contrôle de légalité
Affaire suivie par Claire Coz
02 41 86 63 27
ddt-sg-aj@maine-et-loire.gouv.fr

**Direction départementale
des territoires**

Angers, le **30 AVR. 2026**

Le Préfet de Maine-et-Loire
à

**Monsieur le Maire
1 place de la Mairie
Chavagnes Les Eaux
49380 TERRANJOU**

Objet : Contrôle de légalité d'un document d'urbanisme

Réf. : Délibération du conseil municipal du 25 février 2026

Par délibération citée en référence et transmise au contrôle de légalité le 5 mars 2026, le conseil municipal a approuvé le plan local d'urbanisme de Terranjou.

Une partie des remarques portées à la connaissance de la collectivité, à l'issue de la consultation des personnes publiques associées a été prise en considération par l'assemblée communale. Leur intégration au document d'urbanisme permettra un aménagement plus durable du territoire.

Je souhaite toutefois appeler votre attention sur divers points dont celui essentiel de la réduction de la consommation d'espaces naturel, agricole et forestier (ENAF).

- **Consommation d'espace**

J'observe avec satisfaction que vous avez réalisé, comme demandé dans l'avis de l'État, l'analyse de la consommation passée sur les 10 dernières années, avant l'arrêt de projet conformément à l'article L 151-4 du code de l'urbanisme (CU).

Concernant la consommation d'ENAF, je note un effort de réduction de 0,70 ha sur l'ensemble du PLU grâce à la suppression de l'OAP rue Saint Eloi, la réduction de l'OAP Petites Cartes et le décompte du projet de STECAL Acfi (en l'absence de construction). Par ailleurs, j'observe un important report d'urbanisation après 2031, de l'ordre de 3,8 ha (2,83 ha concerne la zone d'activité des Acacias qui est reclassée en 2AUy et 1 ha concerne l'OAP Les Petites Cartes dont l'urbanisation est échelonnée dans le temps). Ces mesures permettent à votre projet de respecter l'objectif de réduction de moitié du rythme de la consommation de l'espace sur la période 2021-2031 par rapport à la période 2011-2021.

Toutefois, elles ne suffisent pas à garantir une réduction du rythme de l'artificialisation, tel que prévue par la « Loi Climat et Résilience ». En effet, le projet d'aménagement de votre territoire se déploie jusqu'en 2035. De fait, si votre rythme de consommation d'espace est divisé par deux sur la période 2021-2031 (0,66ha/an) par rapport à la période 2011-2021 (1,47ha/an), il repartirait à la hausse entre 2031-2035 (0,96 ha/an), la trajectoire de réduction n'étant dès lors plus maintenue.

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

Dans ces conditions, votre PLU ne s'inscrit pas dans la trajectoire de réduction du rythme de l'artificialisation attendue par la « loi Climat et Résilience ». Il est nécessaire de revoir à la baisse le rythme d'artificialisation sur la période 2031-2035. En particulier il semble exister des marges de manœuvre pour réduire le dimensionnement de la zone d'activité 2AUy. En effet, 5 ha sont prévus au total pour la zone d'activité à court terme (1AU) et moyen terme (2AU).

- Préservation des zones agricoles et naturelles

L'article L 151-13 du CU précise que « le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés : des constructions (...) Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. »

De fait, les zones agricole et naturelle doivent être préservées de toute construction sans lien avec leur vocation et ce n'est que de manière exceptionnelle que de telles constructions peuvent y être réalisées à l'intérieur de STECAL.

En l'espèce, j'observe que vous avez maintenu la totalité des STECAL, malgré l'avis défavorable de l'État qui soulevait un manque de justifications. Si leur dénomination a été modifiée pour certains d'entre eux (« sous-secteur » Ae Acfi Aev Ne), ils n'en demeurent pas moins que les droits à construire au sein de l'emprise de ces secteurs restent très importants vis-à-vis d'une zone agricole ou naturelle qu'ils pourraient alors fortement impacter. Ainsi, il est toujours énoncé dans les règles de « Volumétrie et implantation des constructions » que l'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions sur leur unité foncière pourraient aller jusqu'à 30 à 40 % (suivant le secteur) de la superficie de l'unité foncière à la date d'approbation du PLU.

C'est pourquoi, en l'absence de justification, je vous remercie de supprimer les STECAL suivants, Ae, Acfi, Aev et Ne, ou d'encadrer davantage les droits à construire, en lien avec les projets.

Concernant la base de loisir dénommée « Wake Parc », j'observe que vous n'avez pas créé de STECAL. Vous maintenez l'entièreté de celle-ci en zone urbaine « Ul » plan d'eau compris. Or, je tiens à vous préciser que, si la partie terrestre du Wake Parc se positionne dans le prolongement de l'enveloppe urbaine côté ouest, le plan d'eau n'est en aucun cas urbanisé. Celui-ci se situe dans la continuité de la zone naturelle protégée le jouxtant à l'est et des zones naturelles et agricoles au sud et au nord. De fait, le classement du plan d'eau et de ses pourtours immédiats en Ul apparaît en l'état illégal. C'est pourquoi, je vous invite à le reclasser en zone naturelle.

Je vous rappelle qu'un STECAL NI concernant la partie terrestre du Wake Parc est tout à fait envisageable en limite de zone urbaine ou même à l'intérieur d'une zone urbaine, à des fins de préservation. Celui-ci permettrait d'encadrer a minima des droits à construire en zone NI, notamment en termes d'emprise au sol, à l'inverse du zonage Ul actuel.

- Assainissement

Les zones constructibles (U) et les zones d'urbanisation future (AU) délimitées au futur PLU doivent offrir des conditions permettant d'assurer un assainissement conforme à la réglementation en vigueur au plus tard au moment de l'ouverture à l'urbanisation (L 1331-1 du code de la santé publique, R 2224-11 et R 2224-15 du code général des collectivités locales et R 151-20 du code de l'urbanisme).

En l'espèce, au sein de la commune de Martigné-Briand, l'OAP en zone 1AU « rue Rabelais » a été maintenue, malgré l'avis défavorable de l'État. Il s'avère en effet que les performances épuratoires de son système d'assainissement sont toujours non conformes. Je vous demande donc de reclasser la zone 1AU « rue de Rabelais » en zone 2AU, d'autant que deux autres OAP (en zone U) et l'extension de la zone d'activité des Acacias généreront de nouveaux raccordements.

Enfin, vous avez fait part à mes services par mail puis courrier du 17 mars 2026, de l'absence de trames graphiques non reprises par erreur au règlement graphique, lors de l'approbation du document par l'assemblée municipale. Il s'agit des « ensembles de patrimoine bâti identifié à protéger » (L151-19 du CU), « parcs et jardins identifiés » (L151-23 du CU), « espaces boisés classés » (L113-1 du CU). Je vous invite à rectifier cette erreur matérielle en ré-approuvant votre document d'urbanisme avec l'ensemble des pièces et des trames graphiques.

À cette occasion, vous pourrez utilement annexer le schéma d'assainissement et le zonage d'assainissement approuvé le 26 février 2026 par l'assemblée communautaire Loire Layon Aubance.

Compte-tenu des éléments détaillés ci-avant, je vous remercie de bien vouloir procéder aux modifications nécessaires de votre document d'urbanisme pour permettre d'en assurer une meilleure stabilité juridique. C'est pourquoi, je vous prie de considérer ce courrier comme un recours gracieux.

Mes services restent à votre disposition pour vous apporter tout complément d'information.

**Pour le Préfet et par délégation,
le Secrétaire Général de la Préfecture**

Raymond YEDDOU



Délibération n°2025-07-087
Séance du 07/07/2025

Le sept juillet deux mille vingt-cinq à dix-neuf heures, le conseil municipal de la commune de Terranjou légalement convoqué le 01/07/2025, s'est réuni en séance ordinaire à la salle des Acacias, sous la présidence de monsieur Jean-Pierre Cochard, Maire.

A été nommée secrétaire de séance : Maryvonne Martin

Nombre de membres :

- En exercice : 28
- Présents : 24
- Votants : 25

Etaient présents (24) : BOUTRY Véronique, CARON Sylvie (arrivée à 19H39), COCHARD Jean-Pierre, CORBIN Odile, FERY Martine, GARREAU Jean-Louis, GORIN Anne-Sophie, HORTET Sylvie, JOSELON Ingrid, MARTIN Maryvonne, MARTIN Sébastien, MENARD Isabelle, PERTHUE David, PIVERT Remi (arrivé à 19H19), RAIMBAULT Patricia, RAIMBAULT Philippe, REMBAULT Emmanuel, RICHARD Mauricette, ROCHER Ginette, ROUCHER Bertrand, ROULET Jean-Louis, TESSIER Cindy, THOMAS Jean-Joël, TURMEAU Yannick.

Etaient excusés (4) :

GENDRONNEAU Thierry,
GOUBEAULT Jean-Pierre,
JUMEL Jérôme,
TRILLEAUD Thomas.

A donné pouvoir (1) :

JUMEL Jérôme, a donné pouvoir à Jean-Louis Roulet

OBJET : Arrêt de projet du plan local d'urbanisme de Terranjou et bilan de la concertation

M. le Maire rappelle au Conseil Municipal que la commune de Terranjou a prescrit l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) par délibération n°09-2021 du 8 février 2021.

M. le Maire rappelle les points suivants :

1- Les raisons qui ont conduit la commune à engager la procédure d'élaboration du PLU de Terranjou.

- Les PLU de Chavagnes-les-Eaux et Notre-Dame-d'Allencçon sont anciens et ne répondent plus aux besoins actuels de développement de la commune nouvelle.
- Se mettre en compatibilité avec le SCoT et prendre en compte toutes les nouvelles réglementations.
- Harmoniser les règlements de zonage du fait de la commune nouvelle.
- Etablir un diagnostic pour définir le projet de développement de la commune nouvelle de Terranjou.
- Avoir une vision à long terme de l'aménagement du territoire de la commune nouvelle.
- Répondre à l'obligation d'inventorier et d'intégrer les zones humides.
- Intégrer les études et les projets d'aménagement en cours sur les centres bourgs et des hameaux.

- Répondre aux besoins et aux sollicitations induites par l'évolution démographique tout en limitant la consommation des espaces agricoles et viticoles, par une maîtrise raisonnée de la consommation d'espace et de l'étalement urbain.
- Développer l'économie locale (agricole, viticole, commerciale, artisanale et industrielle) et renforcer les services.
- Respecter les normes environnementales et intégrer les énergies renouvelables.
- Préserver le patrimoine naturel, paysager et bâti.
- Répondre aux besoins numériques pour optimiser la communication.

2- Le débat qui s'est tenu au sein du Conseil Municipal sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Après la réalisation d'un diagnostic du territoire de Terranjou, les orientations générales ont été traduites au travers du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), qui a donné lieu à 3 débats en conseil municipal : le 2 octobre 2023, le 3 février 2025 et le 28 avril 2025.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est caractérisé par les 6 orientations suivantes, une septième orientation a été définie et présente spécifiquement « les objectifs chiffrés de la consommation foncière » :

- ORIENTATION 1 – RESTRUCTURER, OPTIMISER ET DÉVELOPPER L'OFFRE EN ÉQUIPEMENTS, COMMERCE ET SERVICES.

- Objectif : rechercher une complémentarité entre les trois polarités en matière d'équipements, de commerces et de services.
- Objectif : préserver et renforcer les espaces verts et les espaces publics de qualité participant au cadre de vie des habitants.
- Objectif : maintenir et développer les emplois locaux.
- Objectif : permettre les extensions de la zone d'activité de Martigné-Briand.

- ORIENTATION 2 – PERPETUER LES FORMES D'HABITAT TRADITIONNELLES

- Objectif : encadrer l'habitat dispersé, caractéristique de Terranjou.
- Objectif : valoriser et préserver les belles demeures, les maisons de caractère et les châteaux qui forment un patrimoine bâti remarquable.
- Objectif : valoriser le patrimoine bâti rural via le changement de destination.
- Objectif : s'appuyer sur les formes historiques d'habitat dense pour penser l'aménagement de demain.
- Objectif : prévoir un développement urbain limitant son impact sur les terres agricoles.
- Objectif : valoriser le patrimoine viticole.

- ORIENTATION 3 – S'APPUYER SUR LE PATRIMOINE ET LES RESSOURCES NATURELLES POUR UN URBANISME RÉSILIENT

- Objectif : préserver les zones humides, des espaces multifonctionnels.
- Objectif : préserver les cours d'eau et leurs abords.
- Objectif : limiter les risques naturels.
- Objectif : préserver les boisements et le maillage bocager, réservoirs de biodiversité et marqueurs paysagers.
- Objectif : limiter l'artificialisation des sols en dehors de la tache urbaine.
- Objectif : faciliter le développement des énergies renouvelables et
- Objectif : valoriser les ressources de sous-sol.

- Objectif : veiller au bon fonctionnement des réseaux.

- ORIENTATION 4 – ACCOMPAGNER LE DYNAMISME DE L'ACTIVITÉ AGRICOLE

- Objectif : réduire la pression foncière sur les espaces agricoles.
- Objectif : tendre à protéger les vignes plantées classées en AOC.
- Objectif : permettre la création et le développement des sites d'exploitation.
- Objectif : encourager l'installation, le développement et la diversification de l'activité agricole.

- ORIENTATION 5 – ANTICIPER LA MOBILITÉ DE DEMAIN

- Objectif : encourager la réalisation du contournement sécuritaire.
- Objectif : développer l'essentiel de l'habitat au niveau du bourg.
- Objectif : renforcer les cheminements doux.

- ORIENTATION 6- DÉVELOPPER ET DIVERSIFIER L'OFFRE EN LOGEMENTS POUR RÉPONDRE AUX BESOINS DE TOUS

- Objectif : projeter une programmation de nouveaux logements de manière à atteindre environ 4 500 habitants en 2035.
- Objectif : poursuivre la politique volontariste communale de réhabilitation de biens en cœur de bourg.
- Objectif : proposer une production diversifiée de logements.
- Objectif : permettre d'habiter à la campagne.
- Objectif : créer une offre d'habitat adapté à la sédentarisation des gens du voyage suite à la fermeture de l'aire d'accueil des gens du voyage de Maligné.

- LES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

- Objectif : mobiliser le potentiel au sein du tissu urbain.
- Objectif : tendre vers une densité minimale d'opérations répartie en fonction du rôle des communes déléguées sur les secteurs en extension de l'urbanisation.
- Objectif : viser une consommation maximale en extension urbaine de 13 ha environ.

Concernant les différents débats et apports issus de ces échanges, il convient d'en référer aux délibérations n°2023-10-116 du 2 octobre 2023, n°2025-02-014 du 3 février 2025 et n°2025-04-047 du 28 avril 2025 qui reprennent l'ensemble des modifications apportées à l'issue de ces débats.

3- M. le Maire rappelle également les modalités selon lesquelles la concertation avec la population a été mise en oeuvre

Conformément à la délibération du 8 février 2021 sur la définition des modalités de concertation avec la population, des actions ont eu lieu et d'autres actions complémentaires ont été organisées.

Pour rappel, la délibération prévoyait de rendre public les informations par les voies d'affichage, du bulletin municipal, de presse et du site internet, d'organiser des réunions publiques, dont une au moins au stade du PADD et de mettre à disposition du public des documents produits tout au long de l'étude, accompagnée d'un registre pour consigner les remarques et propositions dans chaque commune déléguée.

Les différents moyens de concertation et d'information ont notamment été :

Accusé de réception en préfecture 049-200067718-20250907-2026-10500E 1-DE Date de télétransmission : 09/07/2025 Date de réception préfecture : 10/07/2025
--

- Les réunions publiques :
 - Réunion publique du 12 novembre 2024 portant sur la présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.
 - Réunion publique du 25 février 2025 portant sur la présentation des choix réglementaires (règlement écrit, règlement graphique, OAP).

Une centaine de personnes sont venues assister à chacune des réunions publiques. Le public présent a ainsi pu exprimer ses questions et observations sur le projet de PLU, les choix réglementaires établis

- Journées de rencontre / concertation
 - Rencontre (sous forme de rendez-vous individuel) avec les exploitants agricole et viticole de Terranjou les 10 novembre 2021 et 17 novembre 2021 afin d'établir un diagnostic agricole sur le territoire. Ces permanences ont permis de nombreux échanges où les exploitants ont pu poser leurs questions, formuler leurs attentes, décrire la situation de leur exploitations...
 - Rencontre avec différents acteurs économiques du territoire situés principalement en dehors des zones agglomérées afin d'identifier leurs besoins et les identifier ou non en STECAL (Secteur de Tailles Et de Capacités d'Accueil Limitées).
 - Rencontres individuelles avec les habitants pour évoquer les cas particuliers. Ces rendez-vous ont eu lieu le 16 avril 2024 à la mairie annexe de Notre-Dame-d'Allençon (14 rencontres), le 17 avril 2024 à la mairie annexe de Martigné-Briand (16 rencontres) et le 18 avril 2024 à la mairie de Terranjou (16 rencontres). Ces rencontres ont permis de garantir une proximité et une disponibilité des élus et des techniciens auprès des habitants, favorisant ainsi un dialogue direct et personnalisé. Ces permanences offrent un temps d'échange où les citoyens peuvent poser leurs questions, formuler leurs attentes ou exprimer leurs préoccupations liées au projet d'aménagement. Cela a permis d'expliquer les enjeux et objectifs du document, tout en recueillant des contributions qui enrichissent le projet.
- Registres d'observations et de concertation disponibles à l'accueil de la mairie de Terranjou et dans les accueils des mairies annexes. Des courriers transmis par les habitants liés à la concertation du PLU ont également été traités.
- Communication à différentes étapes de l'avancée du PLU dans les différents supports de communication :
 - Informations sur le site internet dédié à l'étude du PLU avec un lien d'accès via le site internet de la commune de Terranjou. L'ensemble des pièces produites dans le cadre de la révision du PLU, ainsi que des informations générales sur la procédure ont été publiées sur ce site.
 - Au cours de la procédure de révision du PLU, 18 publications presse concernant le PLU ont été diffusées dans le journal local et dans les bulletins communaux « L'Info » et le bulletin annuel.
 - Sur le site internet, différentes rubriques sont présentes afin de comprendre, de suivre, de participer et de poser des questions sur l'élaboration du document. Par le biais d'un forum les habitants pouvaient laisser différents remarques ont été répertoriées sur cette rubrique et traitées.

Les modalités de concertation définies lors de la prescription d'élaboration du PLU ont été mises en œuvre. La participation du public lors des réunions avec plus d'une centaine de personnes a montré que la communication était faite.

La commune est allée au-delà de ce qui avait été défini dans sa phase de concertation avec l'organisation de rencontres individuelles avec les habitants, les acteurs économiques et les exploitants agricoles et viticoles.

Les remarques formulées lors de la concertation ont bien été intégrées dans la réflexion et dans la construction du projet de PLU. Le détail de la concertation est présenté dans le bilan en annexe.

4- M. le Maire rappelle les principales règles que contient le projet de Plan Local d'Urbanisme.

Le projet de PLU est constitué d'un rapport de présentation (diagnostic, état initial de l'environnement, évaluation environnementale), du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), d'un règlement écrit et graphique, et de toutes ses pièces annexes.

Pour la suite de la procédure, le projet de PLU arrêté sera soumis pour avis aux personnes publiques associées qui auront trois mois pour faire un retour à la commune sur l'ensemble du dossier.

Une enquête publique suivra pour une durée minimale de un mois. A l'issue de l'enquête publique, le commissaire enquêteur a un mois pour rendre son rapport.

Le Conseil Municipal est donc sollicité pour tirer le bilan de la concertation et arrêter le projet de Plan Local d'Urbanisme tel qu'annexé.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L153-14 et suivants, L103-2 et suivants, R153-3 et suivants,

VU la délibération n°09-2021 du 8 février 2021 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Terranjou, fixant les objectifs poursuivis et définissant les modalités de la concertation,

VU les délibérations n°2023-10-116 du 2 octobre 2023, n°2025-02-014 du 3 février 2025, n°2025-04-047 du 28 avril 2025 relatives aux débats sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables,

VU les différentes pièces composant le projet de PLU, notamment le rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les Orientations d'Aménagement et de Programmation, le règlement, les documents graphiques associés et les annexes,

VU le bilan de la concertation présenté ci-dessus,

Considérant l'intérêt pour la commune de se doter d'un document unique de règles d'urbanisme pour l'ensemble de son territoire,

Considérant que les modalités de concertation définies lors de la prescription de ce PLU, ont bien été mises en œuvre tout au long de la procédure d'élaboration du PLU.

Considérant que l'ensemble des thématiques abordées lors de la concertation a été examiné.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, par vote à mains levées, avec 25 votants, dont 24 voix POUR et 1 ABSTENTION de Rémy Pivert, décide ;

- **DE TIRER** un bilan favorable de la concertation présentée ci-dessus
- **D'ARRÊTER** le projet de Plan Local d'Urbanisme de Terranjou tel qu'il est annexé à la présente délibération
- **DE SOUMETTRE** pour avis le projet de PLU, conformément à l'article L. 153-16 :
 - o Aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme ;
 - o A l'autorité environnementale conformément à l'article L.104-6 du Code de l'Urbanisme ;
 - o A la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers comme prévu au titre des articles L.151-12 et L.151-13 du Code de l'urbanisme ;
 - o A l'Institut national de l'origine et de la qualité d'appellation d'origine contrôlée (INAO), et le Centre national de la propriété forestière (CRPF) prévus à l'article R.153-6 du Code de l'urbanisme ;
 - o D'adresser copie de la présente délibération aux communes limitrophes, aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés conformément à l'article L.153-17 pour faire connaître leur souhait de donner un avis sur le projet de PLU ;
- **DE SOUMETTRE** le projet de PLU à enquête publique conformément à l'article L.153-19 du Code de l'Urbanisme, à réception de l'ensemble des avis induits par les articles L.153-16, L.104-6, après les saisines.
- **D'AUTORISER** M. le Maire, ou les adjoints en cas d'empêchement, à effectuer toutes les démarches et signer tout document relatif à cette affaire.

La présente délibération sera affichée pendant un mois en mairie conformément à l'article R.153-3 du Code de l'Urbanisme. Elle sera également transmise au Préfet.

Fait et délibéré en séance le 07/07/2025,

La secrétaire de séance,

Le maire,



Maryvonne Martin



Jean-Pierre COCHARD

La présente délibération peut faire objet d'un recours devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois, à compter de sa date de publication sur le panneau d'affichage de la collectivité.

Publiée le : 10 JUL. 2025

Transmise au Représentant de l'État le : 10 JUL. 2025

Monsieur le Maire certifie, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de cet acte, et informe qu'il peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication et sa transmission aux services de l'État (article R.421-1 du Code de Justice administrative).

Accusé de réception en préfecture 049-200067718-20250907-2025-175080E 1-DE Date de réception en préfecture : 07/07/2025 Date de réception préfecture : 10/07/2025
--

DELIBERATION
CONSEIL MUNICIPAL
Séance du 28 avril 2025

Nombre de conseillers municipaux		
En exercice	Présents	Votants
28	22	25
Date de convocation	Date Affichage et publication	
22/04/2025	30/04/2025	
Séance ordinaire		

Le vingt-huit avril deux mille vingt-cinq à vingt heures, le conseil municipal de la commune de Terranjou s'est réuni en séance ordinaire à la salle des Acacias, sous la présidence de monsieur Jean-Pierre Cochard, Maire.

A été nommée secrétaire de séance : Sylvie Hortet

Etaient présents : BOUTRY Véronique, COCHARD Jean-Pierre, CORBIN Odile, FERY Martine, GARREAU Jean-Louis, GENDRONNEAU Thierry, GORIN Anne-Sophie, GOUBEAULT Jean-Pierre, HORTET Sylvie, JOSELON Ingrid (arrivée à 20h10), JUMEL Jérôme, MARTIN Maryvonne, MARTIN Sébastien, MENARD Isabelle, PERTHUE David, RAIMBAULT Patricia, RAIMBAULT Philippe, REMBAULT Emmanuel, RICHARD Mauricette, ROCHER Ginette (arrivée à 20h58), ROUCHER Bertrand, ROULET Jean-Louis, TESSIER Cindy, THOMAS Jean-Joël.

Absents :

CARON Sylvie, absente,
MENARD Isabelle, excusée, a donné pouvoir à Sylvie Hortet,
PIVERT Remi, absent,
ROCHER Ginette, excusée jusqu'à son arrivée,
TURMEAU Yannick, excusé, a donné pouvoir à Bertrand Roucher,
TRILLEAUD Thomas excusé, a donné pouvoir à David Perthué.

2025-04-047	URBANISME – PLU – 3 ^{ème} DÉBAT SUR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)
-------------	--

Rapporteur : Jean-Louis Roulet

Arrivée d'Ingrid Joselon à 20h10 passant le nombre de présents à 22 et de votants à 25.

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260428-2026-11600EDE
Date de réception en préfecture : 30/04/2025
Date de réception préfecture : 30/04/2025

Le Conseil Municipal par délibérations n°2023-10-116 du 2 octobre 2023 et n°2025-02-014 du 3 février 2025 a débattu sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) réalisé dans le cadre de l'élaboration du PLU.

Une réunion des Personnes Publiques Associées s'est tenue en mars au cours de laquelle plusieurs points ont été soulevés et rendent nécessaire la tenue d'un 3^{ème} débat. M. Roulet indique que l'enveloppe de foncier pour le développement économique accordée à Terranjou par la Communauté de Communes Loire Layon Aubance est de 5 hectares (prévision de 3.5 ha dans le PLU) et que le STECAL du Cabaret des Belles Poules ne rentrent plus dans la consommation foncière

Mme Moucelin du bureau d'étude AUDDICÉ précise qu'à la suite ces nouvelles données de consommation d'espace et l'approbation récente du Plan Local d'Habitat, le PADD doit être actualisé.

Mme Moucelin rappelle le calendrier de la procédure avec une date d'approbation du PLU fixée à début 2026.

Mme Moucelin présente les modifications apportées aux orientations et objectifs du PADD :

- Le développement des activités économiques dans le tissu urbain du bourg et le maintien des activités existantes situées en dehors du bourg.
- 1.5 ha supplémentaires en zone d'extension économique identifiée au sud de la zone des Acacias actuelles en plus des 3.5 ha déjà identifiés, soit un total de 5 ha.
- Afin de répondre à un besoin de développement des bourgs, le PLU tend à protéger les vignes plantées en AOC.

M. Goubeault interroge si des zones AOC sont présentes dans les extensions.

M. Roulet précise que l'extension supplémentaire de 1.5 ha n'impacte pas de parcelles classées en AOC. Elle sera située au sud de la zone actuelle des Acacias et le long de la RD 748 pour des raisons d'accès et de commercialisation. Le phasage d'ouverture de ces zones reste à définir avec les services communautaires.

Mme Moucelin précise que cette modification est apportée pour répondre à un besoin de développement.

- Préserver les sites d'exploitations agricoles tout en prenant en compte les besoins liés au développement et à la diversification économique. Cela permet d'autoriser les logements pour les saisonniers sur les sites d'exploitations à travers le changement de destination.

- Suppression du schéma du contournement sécuritaire de Martigné-Briand dans le PADD car il pouvait porter à confusion par rapport à la réalisation effective du projet. Cet axe est la retranscription de la procédure menée par le Département dont le contenu est soumis à enquête publique et doit être distingué de la présente procédure d'élaboration du PLU de Terranjou.

- Pour le renforcement des cheminements doux, suppression de la décision des différents outils employés dans le PLU pour retranscrire ces schémas afin de ne pas bloquer la réalisation de projets qui évoluent dans le temps. Cette modification ne change pas le sens de l'objectif. Les précisions seront apportées dans le rapport de présentation expliquant chacun des choix des éléments règlementaires du PLU.

- Au regard de la diminution de la surface des terrains à construire, le potentiel foncier dans les bourgs a été remis à jour. La trajectoire est adaptée afin que le projet de PLU soit cohérent avec la réalité et les documents de rang supérieur tel que le SCoT. La mise à jour du diagnostic foncier tend vers une perspective de 4500 habitants en 2035.

- Pour l'aire d'accueil des gens du voyage, réécriture de l'objectif pour être en cohérence avec les termes de la mise en compatibilité du PLU actuel.

Le Conseil Municipal doit débattre de ces propositions de modifications du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et valider leur contenu.

Les propositions de modifications sont signifiées en rouge en rappelant l'ancienne version (texte barré) pour chaque modification.

Préambule

Modifications apportées

En cohérence avec les enjeux observés sur le territoire, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) fixe des objectifs portés par les collectivités locales de Terranjou, de la Communauté de Communes Loire Layon Aubance et du SCOT Loire en Layon tout en intégrant les préconisations à venir du SCOT du Pôle Métropolitain Loire Angers (PMLA). Les objectifs du PADD sont fixés à l'horizon 2035~~4~~ (date de la première période du SCOT PMLA).

Le présent Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a été débattu en Conseil Municipal le ~~3 février~~ **28 avril** 2025. Ce débat a permis aux élus d'étayer le projet et de l'amender. Ce projet de territoire, **projet politique** est articulé autour de 6 orientations.

Orientation n°1 : restructurer, optimiser et développer l'offre en équipements, commerces et services.

Éléments de contexte

Modifications apportées

- Chavagnes les Eaux et Notre Dame d'Allençon disposent d'un niveau de service secondaire. Le bourg de Chavagnes les Eaux compte une boulangerie, ~~une épicerie~~, un coiffeur, etc. Notre Dame d'Allençon dispose d'un dépôt de pain et de quelques services de loisirs et de tourisme (restauration, téléski-nautique). Les services présents sont plutôt artisanaux ou liés aux services agricoles.

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

~~Cette organisation est également identifiée dans le SCOT Loire en Layon qui reconnaît le bourg de Martigné-Briand comme pôle d'équipements et de services intermédiaires.~~

Objectif – Maintenir et développer les emplois locaux

Modifications apportées

Le PLU permet :

Accusé de réception en préfecture 049-200067718-20260828-2026-11600EDE Date de télétransmission : 08/09/2026 Date de réception préfecture : 30/04/2025

- Le développement des entreprises (activités tertiaires, de commerces, de services ou d'artisans) compatibles avec le type d'habitat dans le tissu urbain ~~du bourg des bourgs et des villages ou hameaux densifiables~~ **et les hameaux densifiables**
- Le développement et l'extension de la zone artisanale et industrielle de Martigné-Briand pour l'accueil de nouvelles entreprises.
- La densification et le développement de la mixité des activités (restauration, bureaux, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, commerces...)
- Le ~~développement des entreprises isolées~~ **maintien et le développement des activités économiques existantes situées en dehors du des bourgs.**
- Le **renforcement de l'offre touristique** dans le bourg, et dans les écarts à travers le changement de destination ;
- Le **développement des communications numériques.**

Modifications apportées

Objectif – Permettre les extensions de la zone d'activité de Martigné-Briand

Afin de répondre aux besoins en foncier économique des entreprises, le PLU permet ~~les une~~ **extensions** de la zone d'activités de Martigné-Briand pour une surface d'environ ~~3,5~~ **5** ha.



Orientation n°2 : perpétuer les formes d'habitat traditionnelles

Objectif – Encadrer l'habitat dispersé, caractéristique de Terranjou

Modifications apportées

Le projet de territoire **conforte certains villages ou hameaux dits « densifiables »** afin de continuer à développer l'habitat dispersé caractéristique de l'Ouest de la France et de la commune de Terranjou. Néanmoins, afin de limiter les nouvelles constructions en dehors du bourg, ~~le nombre de villages~~ **le nombre de villages retenus** pouvant accueillir de nouveaux logements en construction neuve est

Accusé de réception en préfecture
1001200623-20160926-000000000000
Date de télétransmission : 00/00/00000000
Date de réception préfecture : 30/04/2025

correspondent à ceux identifiés dans le SCOT en vigueur. Les villages dits « densifiables » sont : Millé, Cornu, Maligné, Villeneuve.

Objectif – Prévoir un développement urbain limitant son impact sur les terres agricoles

Modifications apportées

La majorité du territoire communal est occupée par des terres agricoles qui ont subi une réduction du fait du développement de l'urbanisation en périphérie du bourg.

Le PLU de Terranjou vise à **limiter cette dynamique en réduisant les extensions urbaines et en favorisant les constructions au sein de la tache urbaine du bourg et des hameaux ou villages.**

Objectif – Valoriser le patrimoine viticole

Modifications apportées

Le territoire de Terranjou est marqué par l'activité viticole, qui joue un rôle majeur dans le tourisme, l'économie locale et le paysage. Le PLU cherche à **valoriser le patrimoine lié à cette activité traditionnelle.**

C'est pourquoi, le PLU **tend à protéger les loges de vigne qui ponctuent le paysage viticole et les vignes plantées classées en AOC tout en prenant en compte les besoins en développement des bourgs.**

Orientation n°3 : s'appuyer sur le patrimoine et les ressources naturelles pour un urbanisme résilient.

Objectif – Préserver les zones humides, des espaces multifonctionnels

Modifications apportées

Le projet de territoire **vis** tend à **préserver ces espaces qui assurent des fonctions écologiques** (support de la biodiversité), **hydrologiques** (stockage et transfert de l'eau permettant de réguler les crues) et **épuration** (amélioration de la qualité de l'eau). Pour cela, le PLU **s'appuie sur un prend en compte l'inventaire zones humides.**

Orientation n°4 : accompagner le dynamisme de l'activité agricole

Modifications apportées

Objectif – **Tendre à p**Protéger ~~de toutes constructions~~ les vignes plantées classées en AOC

Le territoire communal compte de nombreuses vignes classées en AOC viticoles.

Le PLU ~~protège strictement~~ tend à protéger ces zones en les identifiant, tout en prenant en compte les besoins de développement urbain de la commune. Ces secteurs identifiés en y interdisant interdisent les nouvelles constructions (excepté les constructions nécessaires à l'activité viticole).

Objectif – Permettre la création et le développement des sites d'exploitation

Modifications apportées

Le PLU préserve et permet le développement et l'installation des sites d'exploitation en :

- Préservant les sites d'exploitation isolés de tout changement de destination à proximité qui pourrait contrarier leur évolution tout en prenant en compte les besoins liés au développement et à la diversification économique ;
- Eloignant les secteurs de projet d'habitat non liés à l'activité agricole des exploitations agricoles localisées en dehors de l'enveloppe urbaine.

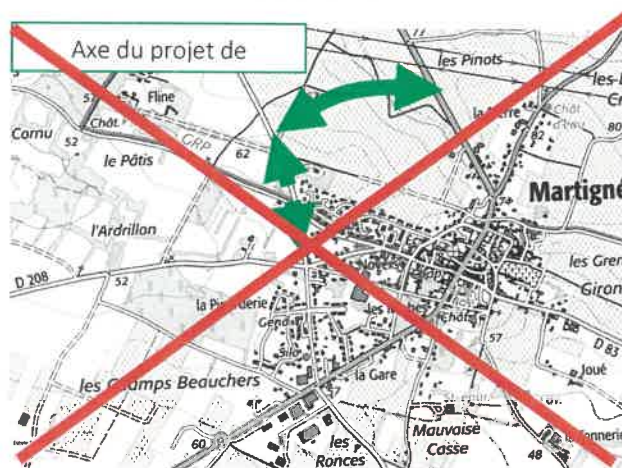
Orientation n°5 : anticiper la mobilité de demain

Objectif – encourager la réalisation du contournement sécuritaire

La commune soutient le projet du Département de créer un contournement sécuritaire au Nord-Ouest du Bourg de Martigné-Briand.

Modifications apportées

~~Axes de principe du contournement (ces axes ne sont pas les tracés retenus mais représentent les axes de principe)~~



Objectif – renforcer les cheminements doux

Modifications apportées

Le PLU prévoit le développement de la trame des cheminements doux dans les bourgs, notamment en intégrant des cheminements piétons au sein des futurs quartiers. Le PLU prend également en compte le schéma des mobilités du Maine et Loire et le schéma cyclable territorial qui prévoient le renforcement des itinéraires cyclables.

~~La commune souhaite également apaiser la circulation sur la RD748 lors de la traversée des bourgs, afin d'améliorer la qualité de vie et de sécuriser les déplacements de tous.~~

Orientation n°6 : développer et diversifier l'offre en logements pour répondre aux besoins de tous

Modifications apportées

Objectif – Projeter une programmation de nouveaux logements de manière à atteindre environ 4 ~~500 750~~ habitants en ~~2034~~ 2035

Pour atteindre environ 4 ~~500 750~~ habitants à l'horizon ~~2034~~ 2035, la commune doit connaître un taux de croissance démographique de ~~1,49~~ 0.99%/an. Ce taux correspond, sur la période de ~~2023~~ 2024 – ~~2034~~ 2035, à un besoin d'environ 24 logements/an.

Objectif – Poursuivre la politique volontariste communale de réhabilitation de biens en cœur de bourg

Modifications apportées

Le projet de PLU porte un objectif de réhabilitation de ~~16 7~~ logements vacants entre ~~2024~~ et ~~2035~~ 34. Cet objectif s'appuie notamment sur :

- ~~une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat est actuellement en cours (2020-2022) et portée par Soliha et Faire~~
- la requalification des espaces publics en cœur de bourgs,
- la réalisation du contournement sécuritaire du bourg de Martigné-Briand afin d'apaiser la circulation et redonner de l'attractivité aux logements situés le long de la RD748.

~~Logements dégradés le long de la RD748 à Martigné-Briand~~



Modifications apportées

Objectif – Proposer une ~~typologie variée~~ production diversifiée de logements

Le PLU prévoit de diversifier l'offre de logements avec la création de ~~petits~~ logements locatifs ~~ou en accession sociale~~ sociaux et accession abordable, ~~ainsi que des logements qui pourront être adaptés aux personnes âgées.~~

Il s'agit d'être en mesure de répondre aux besoins de tous (~~notamment les~~ jeunes couples, les personnes âgées) et de favoriser le parcours résidentiel des ménages.

~~Le PLU fixe notamment un objectif de 15 % de logements à coûts maîtrisés (logements HLM, logements communaux à loyers maîtrisés, logements privés conventionnés...) sur la commune déléguée de Martigné-Briand et de 10 % de logements à coûts maîtrisés à Chavagnes les Faux et à Notre-Dame-d'Allençon.~~

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260828-2026-1160 DE
Date de télétransmission : 08/09/2026
Date de réception préfecture : 30/04/2025

Modifications apportées

Objectif – Créer une offre ~~de terrains familiaux~~ d'habitat adapté à la sédentarisation des gens du voyage suite à la fermeture de l'aire d'accueil des gens du voyage de Maligné

Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Objectif – Tendre vers une densité minimale d'opérations répartie en fonction du rôle des communes déléguées sur les secteurs en extension de l'urbanisation

Modifications apportées

Les élus souhaitent rechercher une consommation foncière raisonnée à l'horizon 2035. Pour cela, il est recherché une densité minimale de :

- 23 logements/ha pour les projets de logements sur les secteurs en extension de l'urbanisation sur la commune déléguée de Martigné-Briand ;
- 18 logements/ha pour les projets de logements sur les secteurs en extension de l'urbanisation sur les communes déléguées de Chavagnes-les-Eaux et Notre Dame D'Allençon.

Modifications apportées

Objectif – Viser une consommation maximale en extension urbaine de ~~9,35~~ 13 ha environ.

Le PLU fixe des objectifs de modération de la consommation d'espaces en extension urbaine. La consommation d'espace maximale autorisée par le PLU est de ~~9,35~~ 13 ha environ.

Sur le volet résidentiel, les élus souhaitent rechercher une consommation foncière raisonnée à l'horizon 2035, avec notamment les objectifs suivants :

- Prioriser l'urbanisation dans le tissu urbain du bourg et ses extensions à proximité immédiate ;
- Permettre le maintien des lieux-dits répondant à la définition du village densifiable, sans en permettre les extensions ;
- Permettre le changement de destination pour valoriser le patrimoine bâti.

La consommation foncière maximale projetée d'environ 5,20 ~~5,22~~ ha pour le volet résidentiel pour la période du PLU.

Elle se répartit sur les 3 pôles de la commune de la manière suivante :

Localisation	Superficie en ha environ
Habitat	5,2022
Notre-Dame-d'Allençon	1,8
Chavagnes-les-Eaux	2,22
Martigné-Briand	1,2

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260828-2026-116040EDE
Date de télétransmission : 08/04/2026
Date de réception préfecture : 30/04/2025

Pour satisfaire aux besoins de production de logements futurs, environ 0,4 ha d'urbanisation future sur le territoire de la commune déléguée de Notre-Dame-D'Allençon.

Par ailleurs, des projets ne relevant pas de la compétence de la commune sont également prévus sur le territoire communal :

Sur le volet économique, les élus souhaitent renforcer l'offre en foncier du fait de la saturation des zones d'activités existantes, ainsi, au niveau des trois pôles, il est prévu environ **4 5 ha d'extension de l'urbanisation** sur la période du PLU.

Sur le volet équipement, il est prévu environ ~~1,75~~ **2,35 ha en extension de l'urbanisation** sur la période du PLU :

- Environ 1,6 hectare pour le projet de déviation de la route départementale
- Environ 0,75 ha pour l'accueil des gens du voyage

La parole est donnée aux membres du Conseil Municipal sur les modifications apportées au PADD :

M. Cochard indique qu'il est intéressant de pouvoir intégrer la totalité de la surface des 5 ha en extension économique allouée par la Communauté de Communes Loire Layon Aubance

M. Goubeault demande si l'INAO peut demander un déplacement de ces 1.5 ha d'extension si la zone se trouve en AOC. M. Cochard précise que les 1.5 ha supplémentaires ne sont pas en AOC et que pour les 3.5 ha il n'y a pas eu de remarques.

M. Perthué demande si le sujet du terrain désigné localisé sur Chavagnes-les-Eaux a déjà été évoqué.

M. Roulet apporte des précisions sur la localisation de ce terrain.

Le Conseil Municipal prend acte des modifications du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et charge M. le Maire de modifier le document en ce sens.

Fait à Terranjou, le 30/04/2025

La secrétaire de séance,

Sylvie HORTET

Le maire



Jean-Pierre COCHARD

DELIBERATION
CONSEIL MUNICIPAL
Séance du 3 février 2025

Nombre de conseillers municipaux		
En exercice	Présents	Votants
28	19	25
Date de convocation	Date Affichage et publication	
28/01/2025	07/02/2025	
Séance ordinaire		

Le trois février deux mille vingt-cinq à dix-neuf heures, le conseil municipal de la commune de Terranjou s'est réuni en séance ordinaire à la salle des Acacias, sous la présidence de Monsieur Jean-Pierre COCHARD, Maire.

A été nommée secrétaire de séance : Jean-Louis Garreau

Etaient présents : BOUTRY Véronique, COCHARD Jean-Pierre, CORBIN Odile, FERY Martine, GARREAU Jean-Louis, GENDRONNEAU Thierry, GORIN Anne-Sophie, HORTET Sylvie, JOSELON Ingrid, MARTIN Maryvonne, PERTHUE David, RAIMBAULT Patricia, RAIMBAULT Philippe, REMBAULT Emmanuel, RICHARD Mauricette, ROUCHER Bertrand, ROULET Jean-Louis, THOMAS Jean-Joël, TURMEAU Yannick,

Absents :

CARON Sylvie, absente,
GOUBEAULT Jean-Pierre, excusé, a donné pouvoir à Bertrand Roucher,
JUMEL Jérôme, absent,
MARTIN Sébastien, excusé, a donné pouvoir à Emmanuel Rembault,
MENARD Isabelle, excusée, a donné pouvoir à Jean-Louis Garreau,
PIVERT Remy, Excusé, a envoyé son pouvoir par sms à Maryvonne Martin en cours de séance à 20h11,
ROCHER Ginette, excusée, a donné pouvoir à Sylvie Hortet
TESSIER Cindy, excusée, a donné pouvoir à Anne-Sophie Gorin,
TRILLEAUD Thomas, Absent.

2025-02-014	URBANISME PLU TERRANJOU – 2 nd débat du PADD
-------------	---

Rapporteur : Jean-Louis Roulet
Annexe : Plan d'Aménagement et de Développement Durable

Monsieur le maire donne la parole à Monsieur Roulet, adjoint en charge de l'urbanisme.

Monsieur Roulet présente les représentants du bureau d'étude AUDDICE VAL DE LOIR qui accompagne la commune dans l'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU). Il invite monsieur Agator, directeur du bureau d'étude AUDDICE VAL DE LOIRE à expliquer l'avancée de l'élaboration du PLU.

Monsieur Agator rappelle dans un premier temps les démarches de l'étude, le point d'étape de l'étude et le contexte réglementaire. Le PLU s'inscrit dans un contexte réglementaire très mouvant, notamment avec la Loi Climat et Résilience et la mise en application du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) qui fixe des seuils de consommation foncière pour les prochaines années.

Le PLU de Terranjou doit également être compatible avec deux documents de planification que sont le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) et le PLH (Plan Local de l'Habitat), qui traduit la politique de l'habitat à l'échelle intercommunale et détermine pour les communes le nombre de logements à atteindre d'ici 2034, les surfaces à consommer pour du logement.

Monsieur Agator présente les règles appliquées en matière de consommation foncière et la traduction dans le PLU de Terranjou.

La réglementation impose de réduire de 50 % la consommation foncière 2011-2020 pour la période 2021-2030.

De 2011 à 2020, la consommation foncière sur Terranjou a été de 18.7 ha, la limite maximale pour la période 2021-2030 sera donc de 9.35 ha.

De 2021 à 2023, la commune a déjà consommé 1.6 ha. Il reste donc 6.95 ha à répartir jusqu'en 2030 sachant que le PLH a accordé 5.22 ha de consommation pour de l'habitat jusqu'en 2034.

La répartition de la consommation foncière est proposée comme suit :

Surface d'habitat pour Notre-Dame-d'Allençon : 1.8 ha

Surface d'habitat pour Chavagnes-les-Eaux : 2.2 ha

Surface d'habitat pour Martigné-Briand : 1.2 ha

Habitat adapté pour les Gens du Voyage : 0.65 ha.

Contournement sécuritaire : 1.1 ha.

Economie : 4 ha de 2031 à 2034

Après cette introduction sur le contexte réglementaire, la trajectoire de consommation foncière, le PADD doit être mis à jour pour tenir compte des dernières données INSEE ainsi que des projets de SCoT et de PLH.

Le Conseil Municipal par délibération n°2023-10-116 du 2 octobre 2023 a débattu sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) réalisé dans le cadre de l'élaboration du PLU.

Les propositions de modifications sont signifiées en rouge en rappelant l'ancienne version (texte barré) pour chaque modification.

Le Conseil Municipal doit débattre de ces propositions de modifications du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et valider leur contenu.

Orientation n°1 : restructurer, optimiser et développer l'offre en équipements, commerces et services.

Objectif – Maintenir et développer les emplois locaux

Modifications apportées

Le PLU permet :

- Le développement des entreprises (activités tertiaires, de commerces, de services ou d'artisans) compatibles avec le type d'habitat dans le tissu urbain du bourg et les hameaux densifiables
- Le développement et l'extension ~~des zones artisanales~~ **de la zone artisanale et industrielle de Martigné-Briand** pour l'accueil de nouvelles entreprises.
- La densification et le développement de la mixité des activités (restauration, bureaux, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, commerces...)
- Le ~~développement raisonné~~ **développement** ~~des entreprises isolées en dehors du bourg. comme par exemple développement du cabaret localisé aux Grouas~~
- Le **renforcement de l'offre touristique** dans le bourg, et dans les écarts à travers le changement de destination ;
- Le **développement des communications numériques.**

Orientation n°2 : perpétuer les formes d'habitat traditionnelles

Objectif – S'appuyer sur les formes historiques d'habitat dense pour penser l'aménagement de demain

Modifications apportées

Le projet de PLU incite à la **diversification des formes urbaines et des typologies bâties**, en permettant le réinvestissement du bâti ancien et en travaillant sur la densité dans les nouvelles opérations. **Ces densités sont adaptées au rôle de chaque commune déléguée dans le maillage territorial établi par le SCoT et décliné dans le PLH.**

La commune déléguée de Martigné-Briand est une polarité intermédiaire entre la proximité et le rayonnement de bassin de vie permettant de desservir les autres communes déléguées. Ainsi, la densité projetée est intensifiée par rapport aux autres communes déléguées. **La densité moyenne minimale est de 23 logements/ha pour les projets de logements sur les secteurs en extension de l'urbanisation.**

Pour les communes déléguées de Chavagnes-Les-Eaux et Notre Dame d'Allenois la **densité moyenne minimale est de 18 logements/ha pour les projets de logements sur les secteurs en extension de l'urbanisation.**

~~Ainsi le PLU fixe comme objectif une densité moyenne minimale de 16 logements/ha pour les projets de logements sur les secteurs en extension de l'urbanisation~~

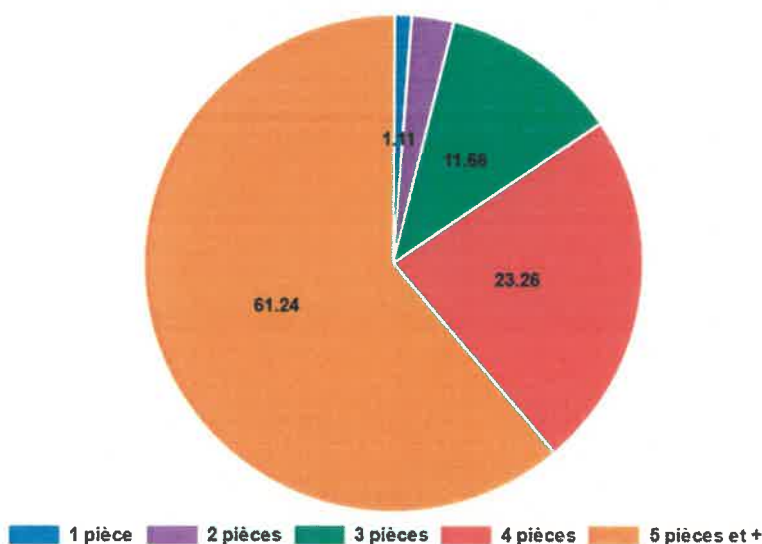
Orientation n°6 : développer et diversifier l'offre en logements pour répondre aux besoins de tous.

Eléments de contexte

Modifications apportées

...L'évolution de l'offre en habitat permettra également au territoire de s'adapter aux évolutions de la société et notamment au phénomène de desserrement des ménages. En effet, les ménages communaux sont en très grande majorité composés de 1 à 2 personnes (~~59,3%~~ **58%**), tandis que plus de ~~84,5%~~ **83%** des logements sont composés de 4 pièces et plus. 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. Les élus ont souligné : ...

Nombre de pièces des logements sur la commune en 2021 - Terranjou



Sources: INSEE – Recensements de la population

Orientation n°6 : développer et diversifier l'offre en logements pour répondre aux besoins de tous.

Modifications apportées

Objectif – Projeter une programmation de nouveaux logements de manière à atteindre environ 4 750 ~~4 755~~ habitants en 2034

Pour **atteindre environ 4 750 ~~4 755~~ habitants à l'horizon 2034**, la commune doit connaître un taux de croissance démographique de ~~1,12%/an~~ **1,49%/an**. Ce taux correspond, sur la période de 2023 – 2034, à un besoin d'environ ~~21~~ **24** logements/an.

Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Objectif – Mobiliser le potentiel au sein du tissu urbain

Modifications apportées

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260203-2026-0250100DE
Date de réception préfecture : 28/02/2026

Le PLU cherche à **optimiser l'urbanisation du potentiel foncier disponible dans l'agglomération**. Ainsi, sur la part de logements en construction neuve, plus de ~~35~~ **40 % des logements projetés sont envisagés au sein du tissu urbain**. Plusieurs secteurs constituent des espaces stratégiques compte-tenu de leur proximité vis-à-vis des cœurs du bourg, de leur superficie ou de leur potentialité en termes de renouvellement urbain. Notamment :

- Le secteur rue de la Commanderie à Martigné-Briand. Ce site situé au cœur du bourg présente des potentialités de renouvellement urbain (présence de hangars, foncier mobilisable en cœur d'îlot...).
- Le secteur Rue Villevert à Chavagnes-les-Eaux. Ce site présente du foncier disponible de taille importante. Le projet vise à définir des orientations pour organiser et valoriser au mieux l'espace et le foncier.

Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Modifications apportées

Objectif – Tendre vers une densité minimale d'opérations ~~de 16 logements par hectare~~ répartie en fonction du rôle des communes déléguées sur les secteurs en extension de l'urbanisation

Les élus souhaitent rechercher une consommation foncière raisonnée à l'horizon 2034. ~~Pour cela, il est recherché une densité minimale de : 16 logements par hectare au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation localisées en extension de l'urbanisation.~~

- **23 logements/ha pour les projets de logements sur les secteurs en extension de l'urbanisation sur la commune déléguée de Martigné-Briand ;**
- **18 logements/ha pour les projets de logements sur les secteurs en extension de l'urbanisation sur les communes déléguées de Chavagnes-les-Eaux et Notre Dame D'Allençon.**

Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Modifications apportées

Objectif – Viser une consommation maximale en extension urbaine de 9.35 ha ~~moins de 9 ha~~.

Le PLU fixe des objectifs de modération de la consommation d'espaces en extension urbaine. **La consommation d'espace maximale autorisée par le PLU est de 9,35 ~~27~~ ha.**

Sur le volet résidentiel, les élus souhaitent rechercher une consommation foncière raisonnée à l'horizon 2034, avec notamment les objectifs suivants :

- Prioriser l'urbanisation dans le tissu urbain du bourg et ses extensions à proximité immédiate ;

- Permettre le maintien des lieux-dits répondant à la définition du village densifiable, sans en permettre les extensions ;
- Permettre le changement de destination pour valoriser le patrimoine bâti.

La consommation foncière maximale projetée est ~~comprise entre 4 et 5 ha~~ **d'environ 5,22 ha pour le volet résidentiel pour la période du PLU.**

Elle se répartit sur les 3 pôles de la commune de la manière suivante :

Localisation	Superficie en ha
Habitat	5,22
Notre-Dame-d'Allençon	1,8
Chavagnes-les-Eaux	2,2
Martigné-Briand	1,2

Sur le volet économique, les élus souhaitent renforcer l'offre en foncier du fait de la saturation des zones d'activités existantes, ainsi, au niveau des trois pôles, il est prévu ~~une extension d'environ 3,5 ha~~ **environ 4 ha d'extension de l'urbanisation sur la période du PLU.**

Sur le volet équipement, il est prévu **environ 1,75 ha en extension de l'urbanisation sur la période du PLU.**

Débats

La parole est donnée aux membres du Conseil Municipal sur les modifications apportées au PADD :

Monsieur Rembault et Monsieur Perthué demandent si les surfaces accordées à la commune sont acquises. Dans le cas où elles ne sont pas consommées, seront-elles reprises et reportées sur d'autres communes de l'intercommunalité dans le cadre du PLH ?

Les surfaces ne restent pas acquises. Madame Martin précise qu'à l'échelle du PLH, un bilan à mi-parcours, c'est-à-dire à 3 ans, sera effectué sur les espaces consommés et le nombre de logements produits, avec des réorientations éventuelles.

Monsieur le maire précise qu'il n'y a qu'une zone d'extension à vocation économique située à Martigné-Briand du fait de la qualification de pôle secondaire de la commune déléguée.

Monsieur Raimbault s'interroge sur les critères de densité. S'appliquent-ils à toutes les parcelles quelle que soit leur taille ?

Le bureau d'étude indique que le critère de densité va s'appliquer sur les zones où seront définies des Orientations d'Aménagement et de Programmation mais pas nécessairement sur des parcelles isolées.

Le Conseil Municipal,

Par vote à mains levées et à l'unanimité,

- Prend acte des modifications du Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
- Charge Monsieur le Maire de modifier le document en ce sens.

Fait à Terranjou, le 06/02/2025

Le secrétaire de séance,

Jean-Louis GARREAU

Le maire,

Jean-Pierre COCHARD

DELIBERATION
CONSEIL MUNICIPAL
Séance du 02 octobre 2023

Nombre de conseillers municipaux		
En exercice	Présents au moment des votes	Votants
28	22	28
Date de convocation	Date Affichage et publication	
26/09/2023	23 OCT. 2023	
Séance ordinaire		

Le deux octobre deux mille vingt-trois à vingt heures, le conseil municipal de la Commune de Terranjou s'est réuni en séance ordinaire à la salle des Acacias, sous la présidence de Monsieur Jean-Pierre COCHARD, Maire.

A été nommé secrétaire de séance : David PERTHUÉ

Etaient présents : BOUTRY Véronique, CARON Sylvie, COCHARD Jean-Pierre, CORBIN Odile, FERY Martine, GARREAU Jean-Louis, GORIN Anne-Sophie, GOUBEAULT Jean-Pierre, HORTET Sylvie, JOSELON Ingrid, JUMEL Jérôme, MARTIN Maryvonne, MARTIN Sébastien, PERTHUÉ David, RAIMBAULT Philippe, REMBAULT Emmanuel, RICHARD Mauricette, ROCHER Ginette, ROUCHER Bertrand, ROULET Jean-Louis, TESSIER Cindy, THOMAS Jean-Joël.

Absents excusés :

GENDRONNEAU Thierry, excusé donne pouvoir à Mauricette Richard
MARTIN Maryvonne, excusée donne pouvoir à Mme Fery jusqu'à son arrivée.
MENARD Isabelle excusée, donne pouvoir à Sylvie HORTET,
PIVERT Rémy excusé, a donné pouvoir à Maryvonne MARTIN,
RAIMBAULT Patricia, Excusée, a donné pouvoir à ROUCHER Bertrand,
TRILLEAUD Thomas, excusé, donne pouvoir à David Perthué
TURMEAU Yannick, excusé, a donné pouvoir à Véronique Boutry.

2023-10-116	URBANISME – Débats sur le PADD du PLU
-------------	---------------------------------------

Rapporteur : JL ROULET

Accusé de réception en préfecture 049-200067718-20230922-2023-105116bis-DE Date de télétransmission : 20/12/2023 Date de réception préfecture : 20/12/2023

Monsieur Roulet, Adjoint au maire en charge de l'urbanisme et maire délégué de Chavagnes invite Monsieur Agator, directeur du cabinet Audiccé, prestataire retenu pour mener le projet PLU de Terranjou, à expliquer l'avancée du PADD du PLU de Terranjou.

Exposé

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est un document d'urbanisme de référence occupant une place majeure dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ou le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) qui régit l'usage du sol urbain.

Le PADD détermine les grandes orientations d'aménagement du territoire pour les années à venir, à partir des enjeux identifiés au sein du diagnostic. Il expose le projet d'urbanisme et définit les orientations générales d'aménagement, d'urbanisme, d'habitat, de déplacements, d'équipement, de protection des espaces et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Si le conseil municipal s'oriente vers un PLUi, un débat concernant le PADD permettrait la prise en compte du PLU en construction de Terranjou.

Le conseil municipal a déjà organisé une séance de travail le lundi 18 septembre dernier.

Il est proposé au conseil municipal de débattre sur les orientations proposées dans le projet de délibération.

Délibération

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L. 2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L. 151-2, L. 151-5 et L. 153-12 ;

Vu la délibération n°09-2021 du 8 février 2021 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Terranjou ;

Vu le projet d'Aménagement et de Développement Durables ;

Considérant qu'un débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a lieu au plus tard deux mois avant l'arrêt du projet de PLU conformément à l'article L. 153-12 du Code de l'urbanisme.

Monsieur le Maire invite Monsieur Agator à présenter les six orientations du PADD au Conseil Municipal. Ces 6 orientations sont déclinées en objectifs. Une septième orientation a été définie et présente spécifiquement « les objectifs chiffrés de la consommation foncière » :

- ORIENTATION 1 – RESTRUCTURER, OPTIMISER ET DÉVELOPPER L'OFFRE EN ÉQUIPEMENTS, COMMERCES ET SERVICES.

- Objectif : rechercher une complémentarité entre les trois polarités en matière d'équipements, de commerces et de services.
- Objectif : préserver et renforcer les espaces verts et les espaces publics de qualité participant au cadre de vie des habitants.
- Objectif : maintenir et développer les emplois locaux.
- Objectif : permettre l'extension de la zone d'activité de Martigné-Briand.

Accusé de réception en préfecture 049-200067718-20230922-2028-105119Ebis-DE Date de télétransmission : 20/12/2023 Date de réception préfecture : 20/12/2023
--

- ORIENTATION 2 – PERPETUER LES FORMES D’HABITAT TRADITIONNELLES

- Objectif : encadrer l’habitat dispersé, caractéristique de Terranjou.
- Objectif : valoriser et préserver les belles demeures, les maisons de caractère et les châteaux qui forment un patrimoine bâti remarquable.
- Objectif : valoriser le patrimoine bâti rural via le changement de destination.
- Objectif : s’appuyer sur les formes historiques d’habitat dense pour penser l’aménagement de demain.
- Objectif : prévoir un développement urbain limitant son impact sur les terres agricoles.
- Objectif : valoriser le patrimoine viticole.

- ORIENTATION 3 – S’APPUYER SUR LE PATRIMOINE ET LES RESSOURCES NATURELS POUR UN URBANISME RÉSILIENT

- Objectif : préserver les zones humides, des espaces multifonctionnels.
- Objectif : préserver les cours d’eau et leurs abords.
- Objectif : limiter les risques naturels.
- Objectif : préserver les boisements et le maillage bocager, réservoirs de biodiversité et marqueurs paysagers.
- Objectif : limiter l’artificialisation des sols en dehors de la tache urbaine.
- Objectif : faciliter le développement des énergies renouvelables et les économies d’énergie.
- Objectif : valoriser les ressources de sous-sol.
- Objectif : veiller au bon fonctionnement des réseaux.

- ORIENTATION 4 – ACCOMPAGNER LE DYNAMISME DE L’ACTIVITÉ AGRICOLE

- Objectif : réduire la pression foncière sur les espaces agricoles.
- Objectif : protéger de toutes constructions les vignes plantées classées en AOC.
- Objectif : permettre la création et le développement des sites d’exploitation.
- Objectif : encourager l’installation, le développement et la diversification de l’activité agricole.

- ORIENTATION 5 – ANTICIPER LA MOBILITÉ DE DEMAIN

- Objectif : encourager la réalisation du contournement sécuritaire.
- Objectif : développer l’essentiel de l’habitat au niveau du bourg.
- Objectif : renforcer les cheminements doux.

- ORIENTATION 6- DÉVELOPPER ET DIVERSIFIER L’OFFRE EN LOGEMENTS POUR RÉPONDRE AUX BESOINS DE TOUS

- Objectif : projeter une programmation de nouveaux logements de manière à atteindre environ 4 755 habitants en 2034.
- Objectif : poursuivre la politique volontariste communale de réhabilitation de biens en cœur de bourg.
- Objectif : proposer une typologie variée de logements.
- Objectif : permettre d’habiter à la campagne.
- Objectif : créer une offre de terrains familiaux suite à la fermeture de l’aire d’accueil des gens du voyage de Maligné.

- ORIENTATION – LES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

- Objectif : mobiliser le potentiel au sein du tissu urbain.
- Objectif : tendre vers une densité minimale d'opérations de 16 logements par hectare sur les secteurs en extension de l'urbanisation.
- Objectif : viser une consommation maximale en extension urbaine de moins de 9 ha.

La parole est donnée aux membres du Conseil municipal. Un débat sur ces orientations a lieu, les principaux échanges sont les suivants :

- ... Zone d'activité économique et Habitat

M. le Maire précise que les acteurs économiques du territoire ont été sollicités. Certains réclament un accroissement. Chaque projet donnera l'objet à une étude. La traduction opérationnelle donnera suite si le résultat de l'étude est favorable.

Monsieur Agator rappelle que tout le foncier qui sera consommé pour ces acteurs le sera au détriment de l'habitat et autres projets. Il est important de respecter le plafond de consommation et que les choix soient justifiés (véracité et la pertinence des projets).

M. le Maire précise que les communes de Notre Dame d'Allençon et Chavagnes ont doublé leur population en moins de 20 années.

En zone artisanale à développer, Martigné-Briand est polarité secondaire et le lieu de développement de l'activité économique.

Monsieur Roulet rappelle que le monde agricole et viticole est soutenu et défendu et que c'est un choix.

Les parcs d'activités qui se développent sont ceux pluridisciplinaires.

G. Rocher, maire déléguée de Notre Dame d'Allençon dit qu'on aurait pu développer à NDA mais qu'il s'agit d'un choix politique. J.L. Garreau, conseiller municipal se demande si des entrepreneurs auraient été intéressés au regard de l'éloignement d'Angers. M. le Maire répond que pour le moment ce n'est pas un problème, qu'il y a nombre de sollicitations.

Aujourd'hui les petites entreprises d'artisanat peuvent s'installer dans les bourgs mais tout dépend des nuisances.

S. MARTIN, conseiller municipal demande si les ETS qui souhaitaient s'agrandir le pourront si ce choix est retenu. M. le Maire répond que la zone est définie et sera limitée. Le rôle de la CCLLA sera le réaménagement de la zone mais il n'y aura pas d'hectare supplémentaire.

C. Tessier, conseillère municipale demande ce que signifie restructurer la zone artisanale. M. le Maire répond que chaque entreprise a été interrogée pour connaître ses projets. La proposition faite à la CCLLA est un réaménagement de l'intérieur. Le Département et la Communauté de communes proposeront un accès facilité.

C. Tessier demande si la zone de Chavagnes est complète. Ph Raimbault, adjoint en charge de la voirie que « oui et non car il reste de l'espace enherbé ». Il pourrait être accueilli de nouveaux acteurs économiques mais ils achèteront aux propriétaires privés ou publics.

Monsieur Agator rappelle que le changement de destination est un levier intéressant car il ne consomme pas de nouvelle surface. Par exemple, le remplacement d'une ancienne ferme, jusqu'ici envisagé pour l'habitat, peut se faire en faveur de l'artisanat ou du secteur tertiaire. Si le changement de destination n'est pas envisagé cela figera le sort de ces propriétés. Monsieur Agator rappelle que c'est un levier intéressant tant qu'il n'appelle pas de nuisances.

Monsieur Roulet dit que ce travail a été initié mais que cela n'a pas encore été communiqué au cabinet.

Mme Richard, conseillère municipale demande si la possibilité est prévue de prévoir les deux destinations ? La réponse apportée est qu'il est préférable de ne pas figer les choix afin d'avoir de la souplesse.

- ... Les hameaux

Certains ont une vraie identité patrimoniale et cela devra être respecté. M. le Maire indique que des équipes municipales en ont visité quelques-uns. Ils doivent être identifiés car cela signifie qu'ils pourront être soumis à un cahier des charges spécifique. Les hameaux de Millé, Cornu, Maligné et Villeneuve sont constructibles avec des constructions nouvelles. JL. Roulet annonce + 25 maisons et que dans ces proportions, l'enjeu agricole est faible. Il n'y aura pas de densification dans tous les autres permettant de préserver l'image et le cadre de vie. M. le Maire rappelle l'objectif de boucher les dents creuses.

Mme Martin, 1^{ère} adjointe élue en charge des finances est arrivée à 21 heures 07. Elle prend part aux débats et aux votes à partir de ce moment.

Monsieur Agator reprend la parole pour évoquer la question des densités qui ont augmenté à 14/15/16 ou 17 logements par hectare. C'est l'équilibre économique de l'opération qui détermine la densité. Voir plutôt les périmètres d'opération. M. le Maire précise que 16 est un minimum actuellement or maintenant il faudrait mettre 20 ou 25 maisons pour la rentabilité des opérations. L'intérêt c'est de déterminer le qualitatif plutôt que le quantitatif.

Mme Caron, conseillère municipale rappelle le principe de proposer le l'habitat partagé ou des jardins partagés. Il est répondu par le prestataire que cela peut être une politique mise en œuvre.

Monsieur Raimbault, Adjoint en charge de la voirie calcule que ce ratio fait de tous petits terrains. Il est répondu qu'il faut de la mixité et il rappelle que près de 60% des foyers se compose d'une personne seule ou d'une famille mono parentale.

- ... La prise en compte de certains sujets comme la préservation de l'environnement, projets de développement durable, le carrier.

Il est important d'en prévoir le devenir.

Il est rappelé certains projets : le photovoltaïque au sol sur l'ancienne déchetterie, l'agri-photovoltaïque qui permet deux activités pour le propriétaire exploitant. Monsieur Agator précise que la commune peut choisir de faciliter ou interdire l'implantation sur certaines zones. M. le Maire craint que ces projets ne viennent consommer ces hectares en réserve. Quelle incidence sur les zones A ? Limiter la consommation agricole est un principe inscrit dans la loi.

- ... Pour la mobilité,

Choix du contournement de Martigné-Briand, des cheminements doux,

- ... 4755 habitants à l'horizon 2034 est un objectif ambitieux mais raisonnable. Cela doit pouvoir être absorbable en termes de services et de capacité d'accueil.

Le logement vacant est un sujet pris en compte. L'habitat est très soutenu car il n'y a pas ou peu de logements vacants. Optimiser la zone urbaine existante.

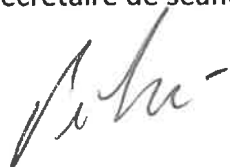
Monsieur Roulet précise qu'il a été souhaité une progression homogène et linéaire.

Monsieur Goubeault, conseiller municipal est arrivé à 21H15. Il prend part aux débats et aux votes à partir de ce moment.

Le Conseil municipal indique que la présente délibération atteste que le débat sur les Orientations Générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables a eu lieu.

Fait à Terranjou, le 17/10/2023

Le secrétaire de séance,



David PERTHUÉ

Le Maire,



Jean-Pierre COCHARD

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20230922-2023-10510-Bis-DE
Date de télétransmission : 20/12/2023
Date de réception préfecture : 20/12/2023

DELIBERATION CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 8 février 2021

Nombre de conseillers municipaux		
En exercice	Présents	Votants
29	23	28
Date de convocation		
02/02/2021		
Date Affichage		
03/02/2021		

L'an 2021, le 8 février à 20H00, le Conseil Municipal de la Commune de TERRANJOU s'est réuni à la salle des Acacias à Martigné-Briand, lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de M. Jean-Pierre Cochard, Maire, en session ordinaire.

A été nommé secrétaire : M. Thierry Gendronneau

Présents : Cochard Jean-Pierre, Martin Maryvonne, Roulet Jean-Louis, Rocher Ginette, Rimbault Philippe, Gaufreteau Sylvaine, Gendronneau Thierry, Hortet Sylvie, Roucher Bertrand, Richard Mauricette, Fery Martine, Thomas Jean-Joël, Garreau Jean-Louis, Corbin Odile, Martin Sébastien, Jumel Jérôme, Turmeau Yannick, Rimbault Emmanuel, Joselon Ingrid, Tessier Cindy, Pivert Rémi, Boutry Véronique, Rimbault Patricia

Absents excusés : Perthué David a donné pouvoir à Roucher Bertrand, Decobert Anne-Sophie a donné pouvoir à Tessier Cindy, Goubault Jean-Pierre a donné pouvoir à Roucher Bertrand, Caron Sylvie a donné pouvoir à Roulet Jean-Louis, Ménard Isabelle a donné pouvoir à Hortet Sylvie

Absents : Trilleaud Thomas

09-2021 ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Rapporteur : M. Jean-Louis ROULET

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment son article L. 2121-29 ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 103-2 à L. 103-6, L 111-3, L. 132-7, L. 132-9, L 153-31 à L. 153-35, R. 153-20 et R. 153-21 ;

Sont exposées ci-après les raisons de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune nouvelle de Terranjou :

- Les PLU de Chavagnes-les-Eaux et Notre-Dame-d'Allençon sont anciens et ne répondent plus aux besoins actuels de développement de la commune nouvelle.

- Se mettre en compatibilité avec le SCoT et prendre en compte toutes les nouvelles réglementations.

- Harmoniser les règlements de zonage du fait de la commune nouvelle (actuellement zonages différents sur les 3 communes déléguées).

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20210208-092632150EDE
Date de réception préfecture : 28/02/2021

- Etablir un diagnostic pour définir le projet de développement de la commune nouvelle de Terranjou.

- Avoir une vision à long terme de l'aménagement du territoire de la commune nouvelle.

- Répondre à l'obligation d'inventorier et d'intégrer les zones humides.

- Intégrer les études et les projets d'aménagement en cours sur la requalification des trois centres bourgs et des hameaux.

- Répondre aux besoins et aux sollicitations induites par l'évolution démographique tout en limitant la consommation des espaces agricoles et viticoles, par une maîtrise raisonnée de la consommation d'espace et de l'étalement urbain.

- Développer l'économie locale (agricole, viticole, commerciale, artisanale et industrielle) et renforcer les services.

- Respecter les normes environnementales et intégrer les énergies renouvelables.

- Préserver le patrimoine naturel, paysager et bâti.

- Répondre aux besoins numériques pour optimiser la communication.

Le conseil municipal, à main levée, à l'unanimité :

- **Décide de prescrire** l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme,

- **Dit** que l'élaboration porte sur l'intégralité du territoire de la commune de Terranjou conformément à l'article L. 153-1 du code de l'urbanisme,

- : **Dit** que la concertation sera mise en œuvre selon les modalités suivantes :

- De rendre public les informations par les voies d'affichage, du bulletin municipal, de presse et du site internet.

- L'organisation de réunions publiques, dont une au moins au stade du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable).

- Mise à disposition du public des documents produits tout au long de l'étude, accompagnée d'un registre pour consigner les remarques et propositions dans chaque commune déléguée.

- **Donne** délégation à monsieur le Maire pour signer tout contrat, avenant ou convention de prestation ou de service concernant l'élaboration du PLU et la vectorisation du cadastre au format numérique fiable et exploitable (CNIG) pour une publication sur le géoportail de l'urbanisme.

- **Sollicite** l'État afin qu'une dotation soit allouée à la commune pour couvrir les dépenses nécessaires à l'élaboration du PLU conformément à l'article L. 132-15 du code de l'urbanisme,

- **Dit** que les crédits destinés au financement des dépenses afférentes, seront inscrits au budget de l'exercice considéré. (chapitre 20 - article 202).

Conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera affichée pendant un mois en mairie. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Elle sera, en outre, publiée au Recueil des actes administratifs de la commune.

Conformément à l'article L. 153-11 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera notifiée :

- au Préfet de Maine-et-Loire,
- aux Présidents du Conseil Régional des Pays de la Loire et du Conseil Départemental de Maine et Loire,
- aux Présidents de la Chambre de Commerce et d'Industrie, de la Chambre des métiers et de la Chambre d'agriculture,
- au Président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de schéma de cohérence territoriale du Pôle métropolitain Loire Angers (SCoT),
- au Président de la Communauté de Communes Loire Layon Aubance
- au Président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de Programme Local de l'Habitat (PLH),
- au président de l'établissement public compétent en matière d'organisation des transports urbains (*s'il ce n'est pas la même personne que EPCI compétent en matière de PLH*),

Conformément à l'article R113-1 du Code de l'urbanisme, le centre national de la propriété forestière sera informé de la présente délibération, l'Institut National des Appellations d'Origine (INAO) en sera également destinataire.

Conformément à l'article L. 132-12 du Code de l'Urbanisme, Monsieur le Maire précise que les organismes suivants seront consultés à leur demande :

- Les communes limitrophes : Brissac-Loire-Aubance, Doué-en-Anjou, Lys-Haut-Layon, Aubigné-sur-Layon, Bellevigne-en-Layon.
- Les associations de protection de l'environnement agréées mentionnées à l'article L.141-1 du code de l'environnement.
- Les associations locales d'usagers agréées dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat.

Fait à Terranjou, le 15 février 2021

Le Maire

Jean-Pierre COCHARD

