

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
049-200067718-20250428-2025_04_047-DE
Date de télétransmission : 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 réglementaires 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 :

- 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 pouvant accueillir de nouveaux logements en construction neuve est limité.

Accusé de réception en préfecture
00618-2025-00001
Date de télétransmission : 30/04/2025
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~~ **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 ~~vise 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 **épurationnelles** (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).

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'Allèon.~~

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 2035⁴. 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 2035⁴, 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	5,20 ²²
Notre-Dame-d'Allençon	1,8
Chavagnes-les-Eaux	2,2 ²
Martigné-Briand	1,2

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20250428-2025_04_047-DE
Date de télétransmission : 30/04/2025
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