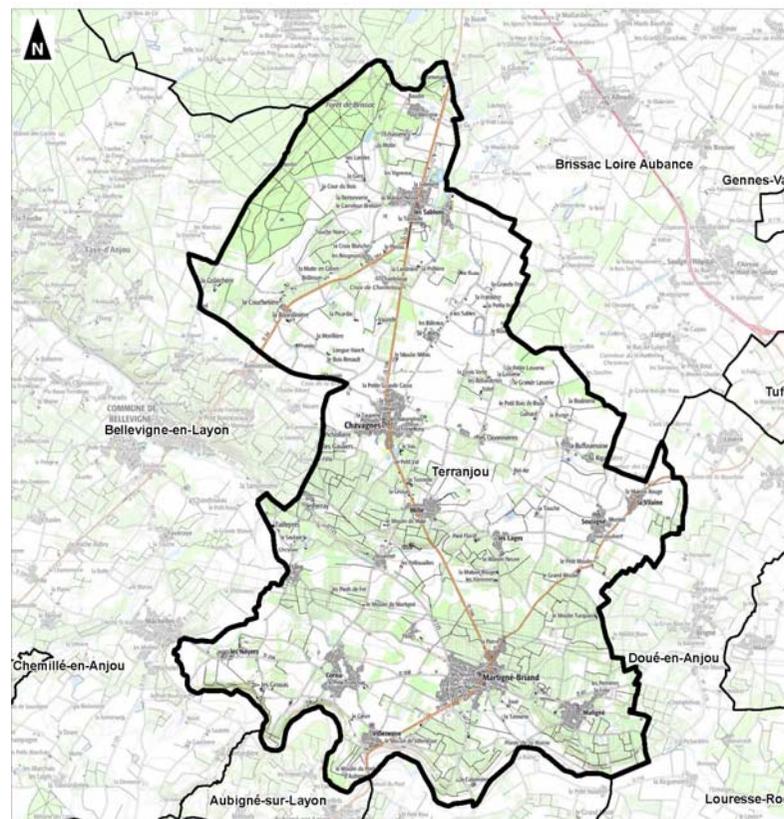


TERRANJOU (49)

Plan Local d'Urbanisme



*Réunion publique : les orientations du futur Plan Local
d'Urbanisme*

12 novembre 2024

SOMMAIRE

Introduction: Qu'est-ce que le PLU?

1. Le calendrier de la procédure
2. Les objectifs du PADD
3. Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain
4. Les documents réglementaires : règlement écrit, règlement graphique et orientations d'aménagement et de programmation

Introduction: Qu'est-ce que le PLU?

Introduction : Qu'est-ce qu'un PLU

- Un Plan Local d'Urbanisme (PLU) : qu'est-ce que c'est ?
 - ✓ Un document dont la vocation est de **définir la destination des sols et les règles qui s'y appliquent.**
 - ✓ Il définit les prescriptions indiquant **quelles formes doivent prendre les constructions**, quelles zones doivent rester naturelles, quelles zones sont réservées pour les constructions futures, etc.
 - ✓ **Il expose clairement le projet global d'urbanisme** appelé Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui résume les intentions générales de la collectivité quant à l'évolution du territoire.
 - ✓ Un document élaboré en prenant en compte les multiples facettes de la commune (habitat, déplacements, activités économiques, environnement, risques, patrimoine...).
 - ✓ 3 grands objectifs : **planifier, encadrer et protéger**

Qu'est-ce que le PLU ?

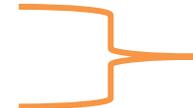
- **Un PLU est composé de plusieurs pièces :**

- ✓ Le rapport de présentation



Analyse les enjeux du territoire

- ✓ Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)



Fixe les objectifs à atteindre pour les années à venir

- ✓ Les Orientations d'Aménagement et de Programmation



Pièces opposables aux autorisations d'urbanisme

- ✓ Le règlement (graphique et écrit)

La gouvernance



Bureau d'études

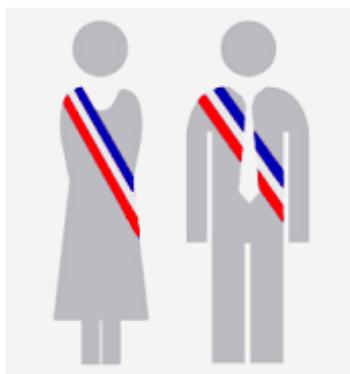
**Conseille, propose,
anime, rédige le
dossier**

Habitants



**Participent au
projet**

Elus



**Impulsent, portent
un projet,
décident**

Acteurs économiques



**Participent au
projet**

*Personnes Publiques
Associées*



**Vérifient la cohérence des
politiques supra-
communales**

La loi Climat et Résilience

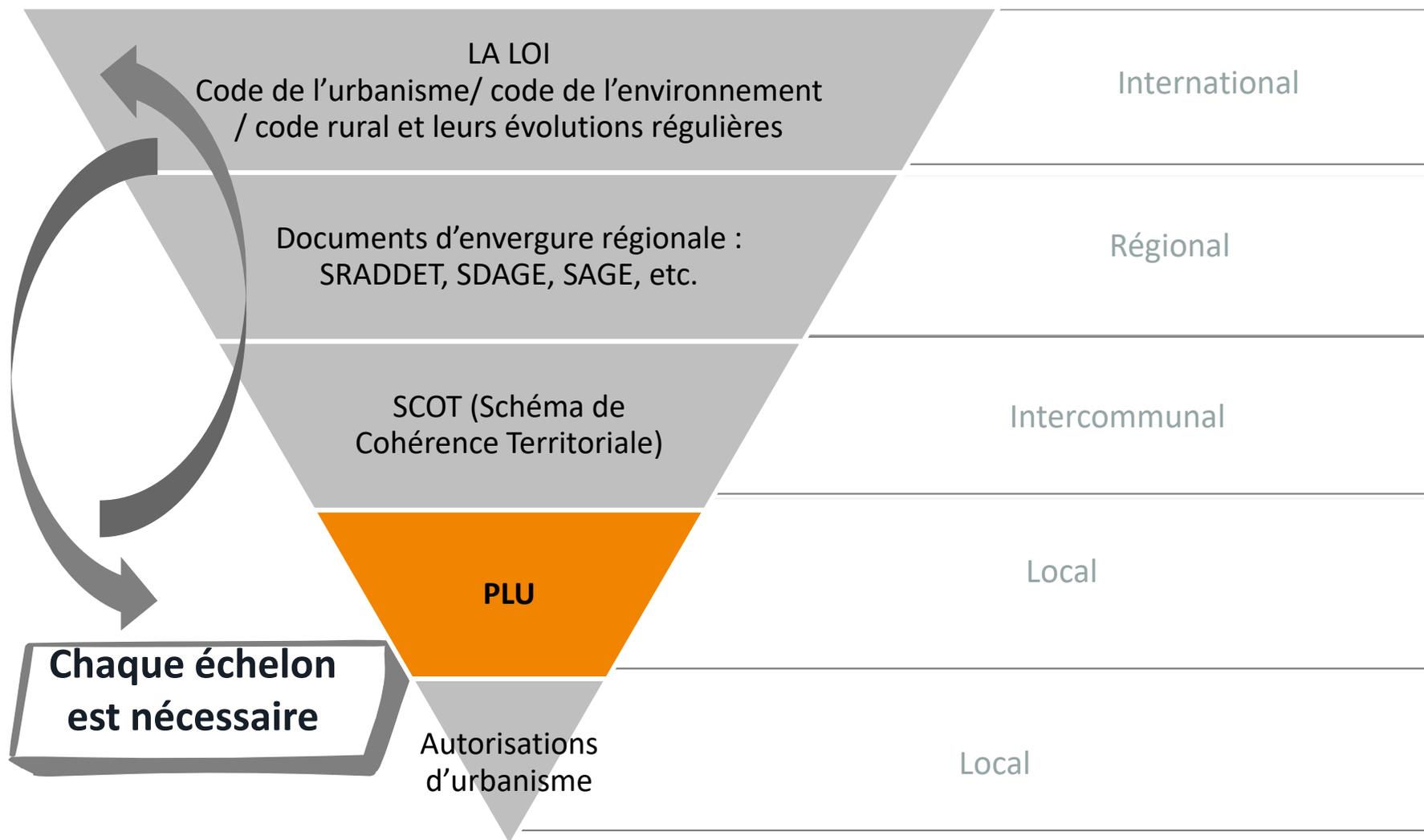
○ Afin de limiter les effets négatifs de l'artificialisation, la loi a mis en place une série de mesures et d'outils pour atteindre un objectif de « **zéro artificialisation nette** » en 2050. La loi impose dans un premier temps de diviser par deux entre 2021 et 2031 le rythme de consommation foncière observé entre 2011 et 2021.

○ La loi fixe également des objectifs de préservation des espaces naturels, des haies, des zones humides, des cours d'eau....

○ Concrètement cela se traduit dans les documents d'urbanisme par une forte réduction des secteurs dits « constructibles » et un renforcement de la protection du patrimoine naturel (zones humides, haies, cours d'eau...)

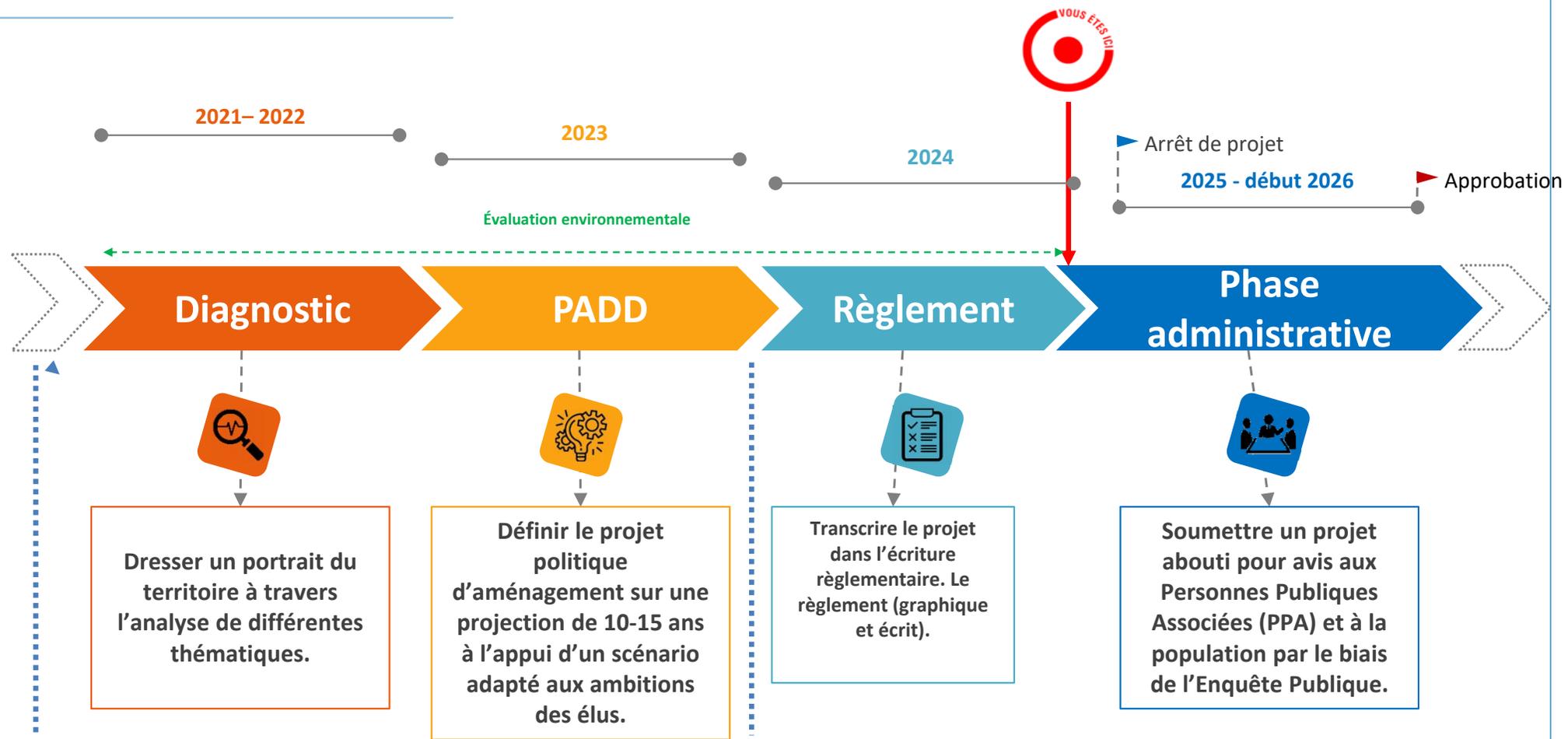


L'imbrication du PLU et des documents cadres



1. Le déroulé de la procédure

Le calendrier de la procédure



8 février 2021
 Délibération de prescription de l'élaboration du PLU de la commune nouvelle de TERRANJOU

2 octobre 2023
 Débat du Projet d'Aménagement et de Développement Durable

2. Les principaux objectifs du PADD

Principaux objectifs du PADD

6 orientations pour guider le projet de PLU afin de promouvoir le développement de la commune en prenant en compte l'identité de chacune des communes déléguées :

- Restructurer, optimiser et développer l'offre en équipements, commerces et services
- Perpétuer les formes d'habitat traditionnelles
- S'appuyer sur le patrimoine et les ressources naturelles pour un urbanisme résilient
- Accompagner le dynamisme de l'activité agricole
- Anticiper la mobilité de demain
- Développer et diversifier l'offre en logements pour répondre aux besoins de tous



Traduites à travers 33 objectifs



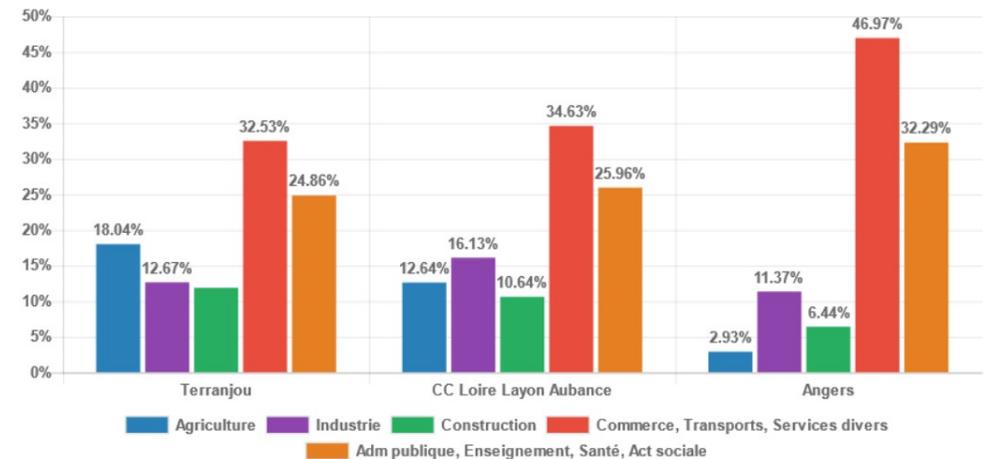
Conditionnés au respect des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

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

- Maintenir l'offre en services de santé.
- Accueillir de manière préférentielle les commerces et les services de proximité répondant aux besoins quotidiens de la population dans ces centralités.
- Mener une réflexion sur les besoins en équipements sportifs, culturels et de loisirs sur l'ensemble du territoire notamment au regard de l'offre intercommunale.
- Permettre le développement des équipements scolaires.

Emplois par secteur d'activité sur le territoire en 2021 (exploitation complémentaire) (%)



Sources: INSEE – Recensements de la population

Objectif : Préserver et renforcer les espaces verts et les espaces publics de qualité participant au cadre de vie des habitants

- Maintenir et assurer la valorisation d'espaces verts, de plaines terres et les arbres de hautes tiges, publics ou privés au sein des bourgs.
- La municipalité a déjà engagé des travaux de requalification des espaces publics.
- Sécuriser les carrefours présentant un danger notamment au regard d'un manque de visibilité.

Le réaménagement de la place de la mairie à Chavagnes-les-Eaux

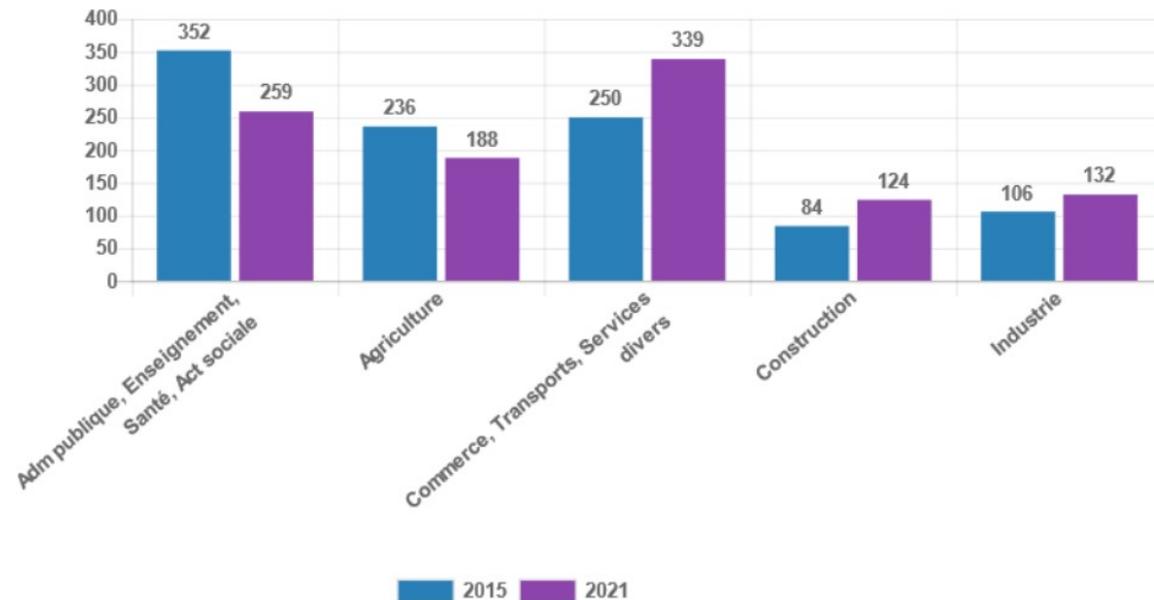


ORIENTATION 1 // RESTRUCTURER, OPTIMISER ET DÉVELOPPER L'OFFRE EN ÉQUIPEMENTS, COMMERCES ET SERVICES

Objectif Maintenir et développer les emplois locaux

- 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 des entreprises isolées en dehors du bourg ;
- Le renforcement de l'offre touristique dans le bourg, et dans les écarts à travers le changement de destination ;
- Le développement des communications numériques.

Évolution des emplois par secteurs d'activité sur le territoire entre 2015 et 2021 (exploitation complémentaire) - Terranjou



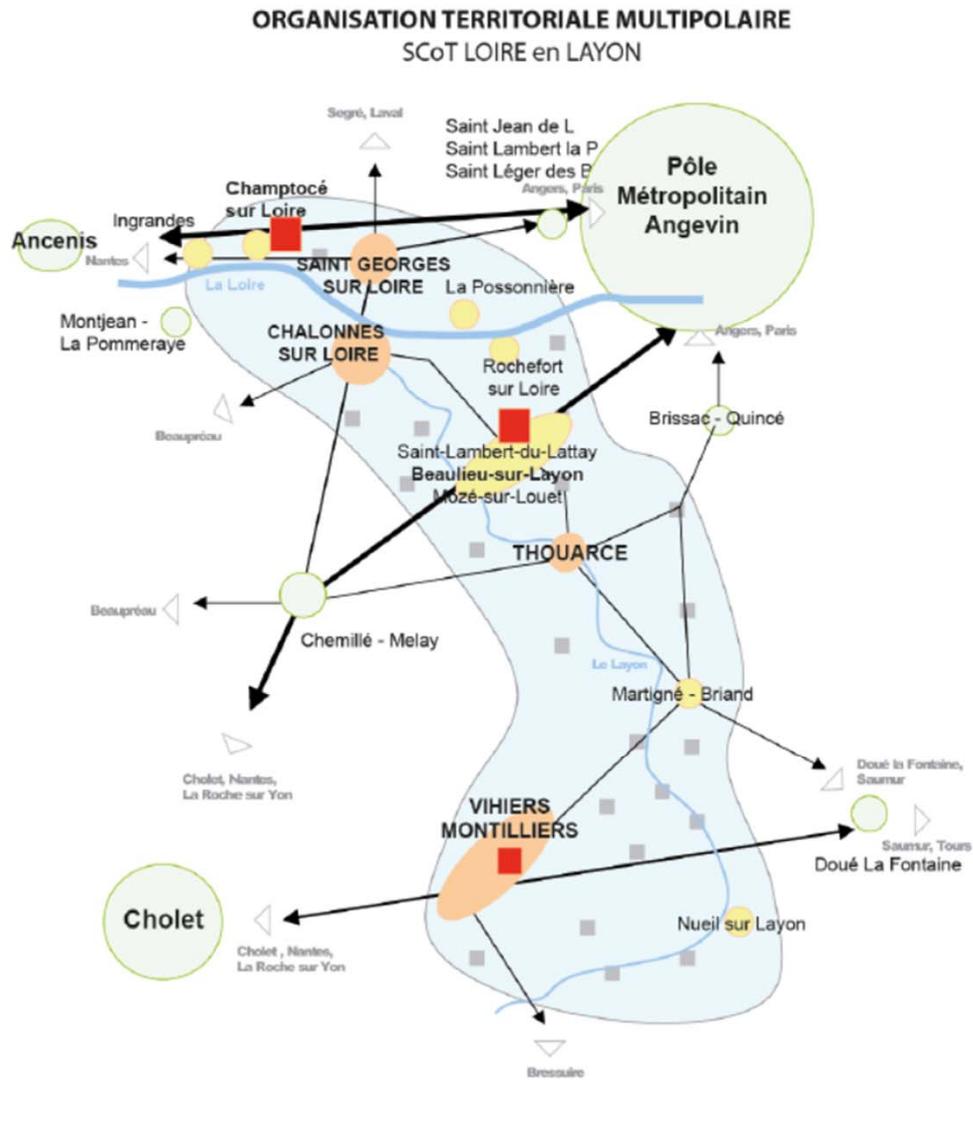
Sources: INSEE – Recensements de la population

Indice de la concentration d'emploi entre 2015 et 2021

	Nombre d'emplois proposés pour 100 actifs résidents sur le territoire en 2015	Nombre d'emplois proposés pour 100 actifs résidents sur le territoire en 2021
Terranjou	58.21	55.61
CC Loire Layon Aubance	64.09	65.13
Angers	108.17	110.66

ORIENTATION 1 // RESTRUCTURER, OPTIMISER ET DÉVELOPPER L'OFFRE EN ÉQUIPEMENTS, COMMERCES ET SERVICES

Objectif : Permettre l'extension de la zone d'activité de Martigné-Briand



ORIENTATION 2 // PERPÉTUER LES FORMES D'HABITAT TRADITIONNELLES

Objectif : Encadrer l'habitat dispersé, caractéristique de Terranjou

- Le projet de territoire conforte certains villages dits « densifiables »;
- Les villages retenus correspondent à ceux identifiés dans le SCOT : Millé, Cornu, Villeneuve, Maligné,

Illustration d'implantations et de volumétries réinterprétant les constructions traditionnelles locales



Exemple 1 – volumétrie simple élancée (R+1 ou toiture en pente avec encuvement), basée sur un plan rectangulaire, toiture en pente et accroche bâtie



Exemple 2 - accroche bâtie, volume des annexes simples et petits ensembles bâtis associant habitat et dépendances implantés en L

ORIENTATION 2 // PERPÉTUER LES FORMES D'HABITAT TRADITIONNELLES

Objectif : Valoriser et préserver les belles demeures, les maisons de caractère et les châteaux qui forment un patrimoine bâti remarquable

- Le projet de territoire protège ce patrimoine bâti et permet sa valorisation pour des activités touristiques à travers l'outil changement de destination.

Objectif : Valoriser le patrimoine bâti rural via le changement de destination

- Le projet de territoire valorise le potentiel de reconversion des corps de ferme délaissés ou en cours de cession d'activité, par le changement de destination.



Château du Vau à l'entrée sud de Chavagnes-les-Eaux

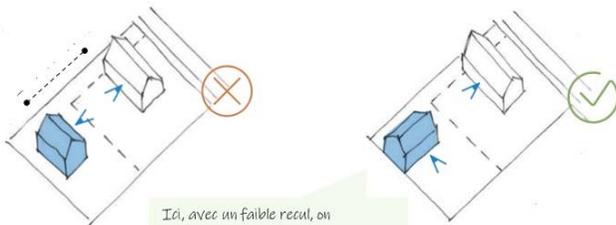
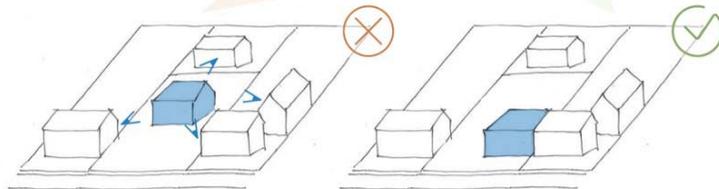
ORIENTATION 2 // PERPÉTUER LES FORMES D'HABITAT TRADITIONNELLES

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

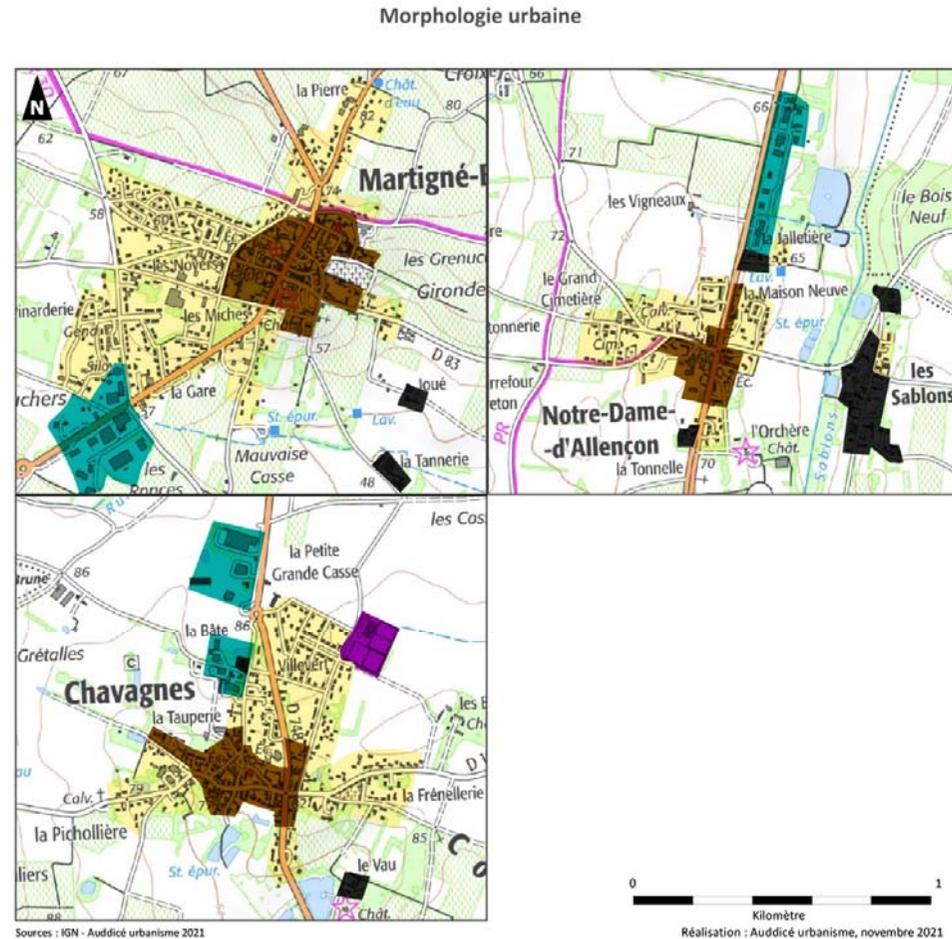
- Le projet de PLU incite à la diversification des formes urbaines et des typologies bâties, en permettant le réinvestissement du bâti ancien et en travaillant sur la densité dans les nouvelles opérations.

La nouvelle construction en cœur d'îlot bénéficie d'un jardin important mais une implantation en milieu de parcelle génère de nombreux vis-à-vis. Vouloir s'éloigner des voisins entraîne une covisibilité importante

Dans ce cas, s'accoler à la construction voisine protège des vis-à-vis



Ici, avec un faible recul, on préférera une implantation perpendiculaire à la construction

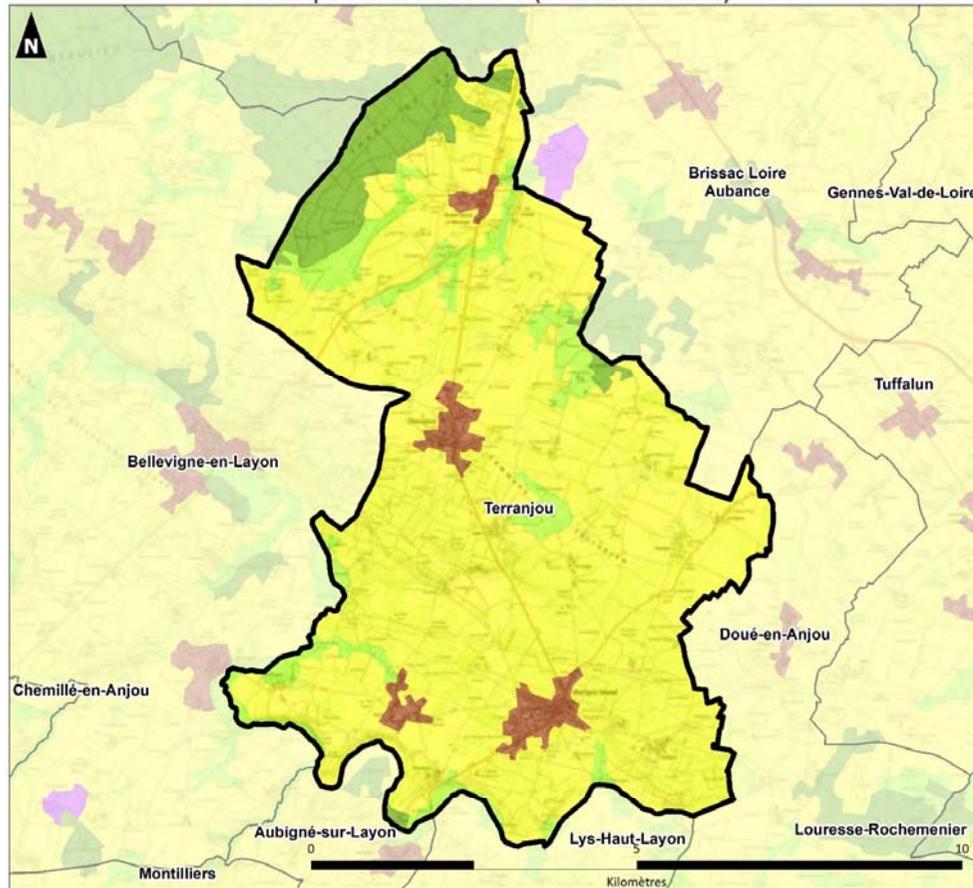


Typologie urbaine

- Tissu ancien dense
- Extension récente lâche à dominante pavillonnaire
- Ecartés anciens
- Secteur économique
- Equipement sportif

ORIENTATION 2 // PERPÉTUER LES FORMES D'HABITAT TRADITIONNELLES

Occupation du sol en 2018 (Corine Land Cover)



Sources : IFEN - IGN - Auddicé urbanisme 2022

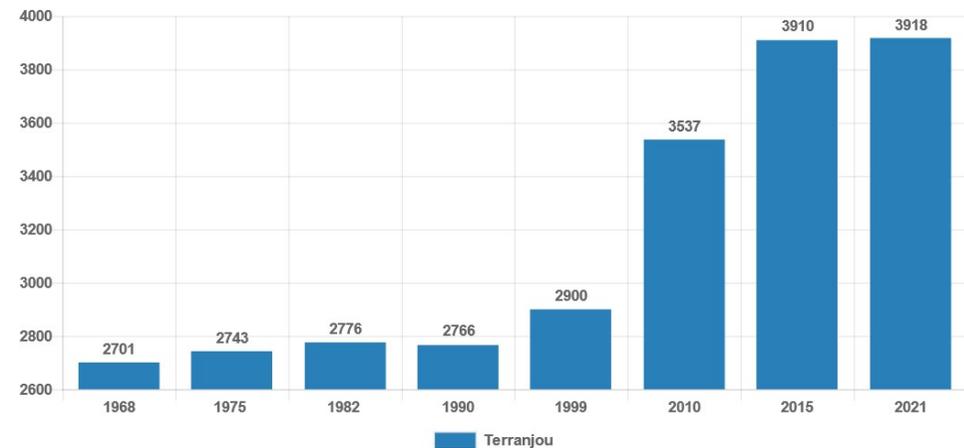
Réalisation : Auddicé urbanisme, janvier 2022

- Commune de Terranjou
- Limite communale
- Occupation du sol :**
- Zones urbanisées
- Zones industrielles ou commerciales et réseaux
- Terres arables et vergers
- Prairies
- Forêts et milieux semi-naturels
- Marais
- Surfaces en eau

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

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

Evolution de la population depuis 1968 sur la commune - Terranjou



Sources : INSEE - Recensements de la population

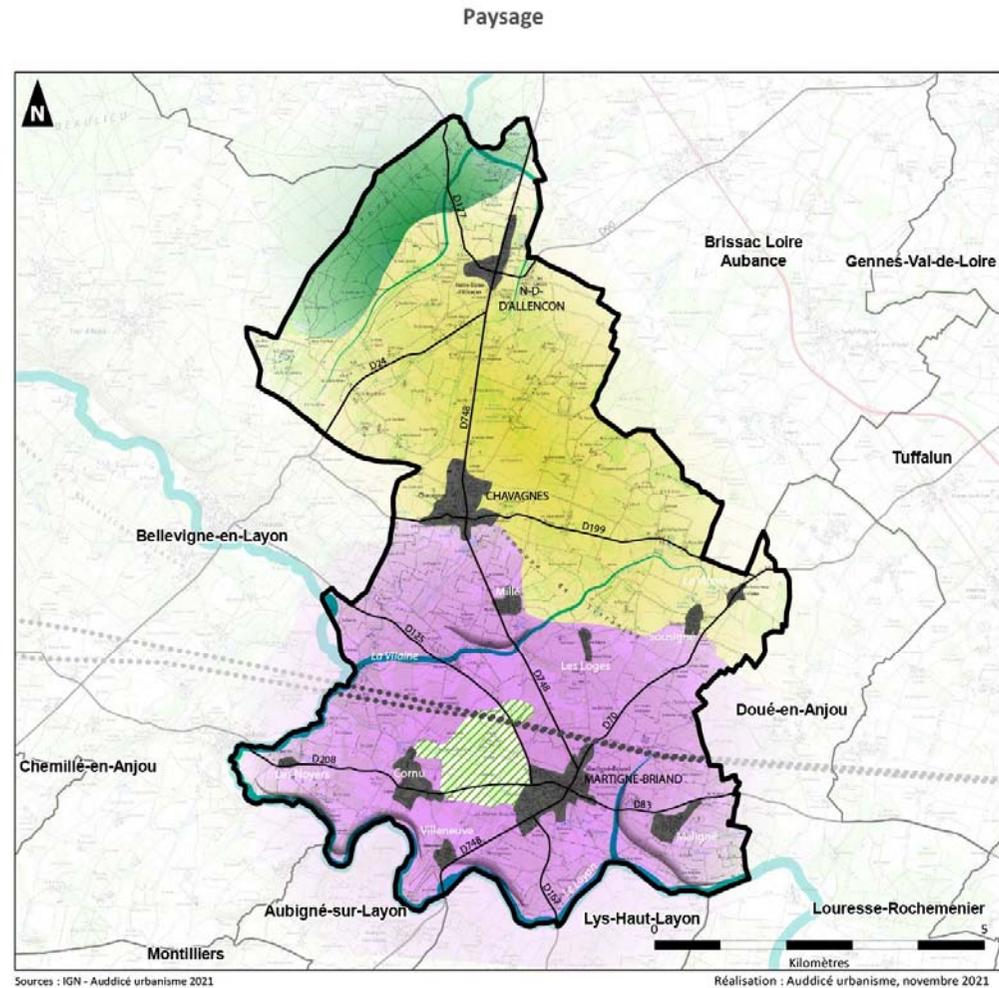
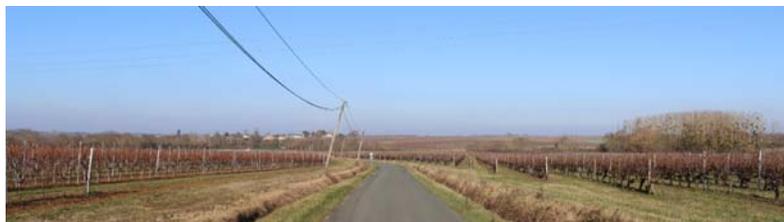


Comparaison du bourg de Martigné-Briand entre 1965 et aujourd'hui

ORIENTATION 2 // PERPÉTUER LES FORMES D'HABITAT TRADITIONNELLES

Objectif : Valoriser le patrimoine viticole

- Valoriser le patrimoine lié à cette activité traditionnelle.



- | | |
|--|---|
| Commune de Terranjou | Limite communale |
| Entités paysagères | |
| Paysage viticole épousant les contours du relief | Paysage mixte alternant la viticulture, la céréaliculture et les boisements |
| Forêt de Brissac comme limite physique | Enclave boisée au coeur des vignes |
| Zone urbanisée (bourg, hameau conséquent) | |
| Éléments structurants | |
| Coteau marqué | Axe routier principal |
| Cours d'eau principal | Ligne à haute tension |

ORIENTATION 3 // S'APPUYER SUR LE PATRIMOINE ET LES RESSOURCES NATURELS POUR UN URBANISME RÉSILIENT

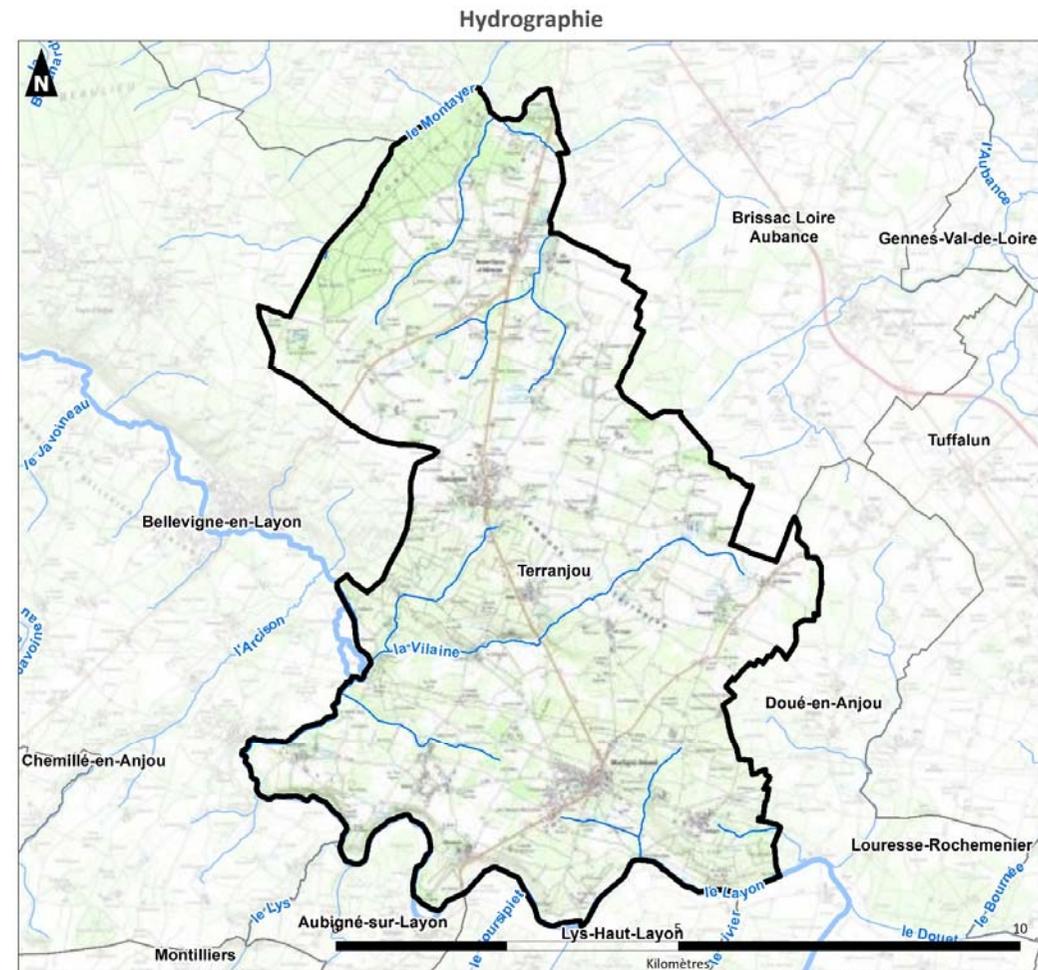
Objectif : Préserver les zones humides, des espaces multifonctionnels

Objectif : Préserver les cours d'eau et leurs abords

Objectif : Limiter les risques naturels

- Limite le risque d'inondation en préservant de toute construction le lit majeur du Layon ;
- Limiter les risques de ruissellement en garantissant une gestion intégrée des eaux pluviales dans l'aménagement urbain.

Objectif : Préserver les boisements et le maillage bocager, réservoirs de biodiversité et marqueurs paysagers



Sources : IGN - Auddicé urbanisme 2021

Réalisation : Auddicé urbanisme, janvier 2022

-  Commune de Terranjou
-  Limite communale
-  Réseau hydrographique

ORIENTATION 3 // S'APPUYER SUR LE PATRIMOINE ET LES RESSOURCES NATURELS POUR UN URBANISME RÉSILIENT

Objectif : Limiter l'artificialisation des sols en dehors de la tache urbaine

- Le projet de PLU limite l'artificialisation des sols en dehors de la tache urbaine du bourg et des hameaux densifiables.

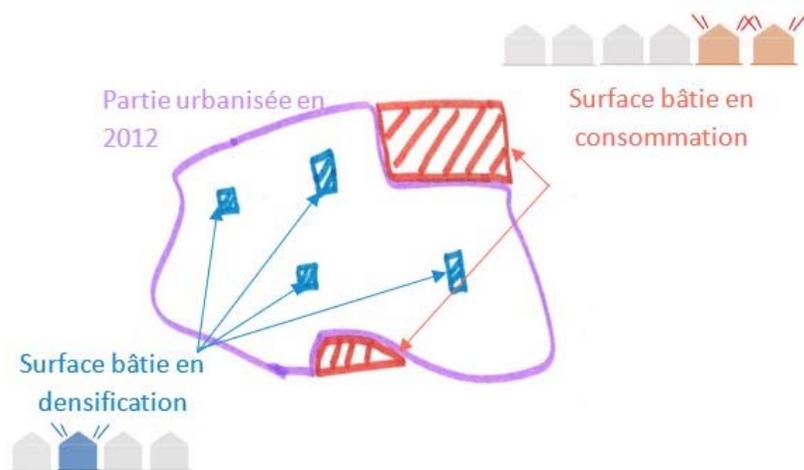
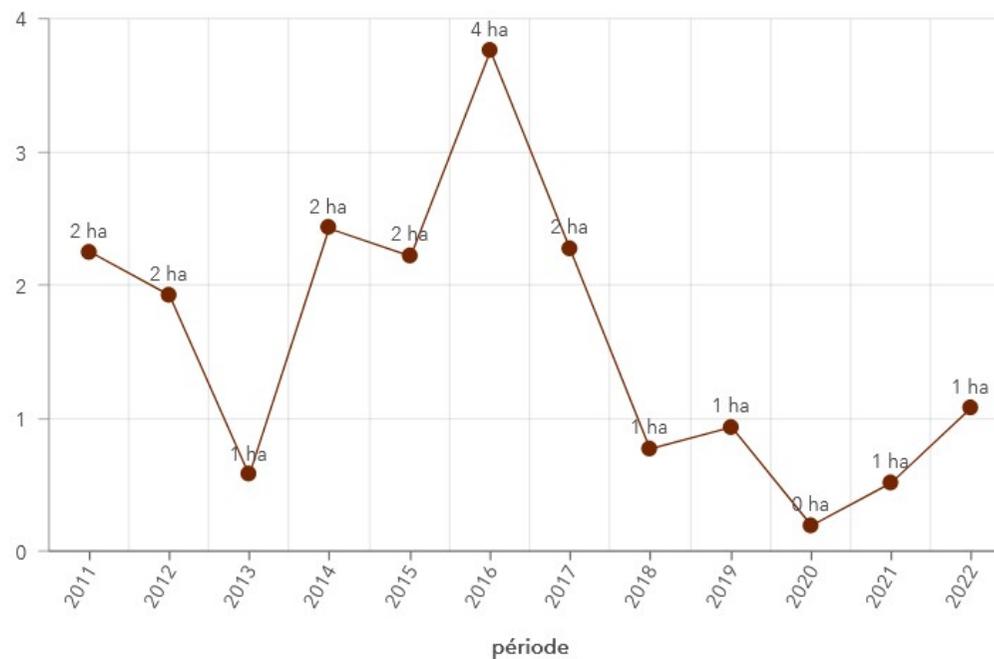


Illustration des définitions de la densification et de la consommation foncière jusqu'en 2031

Consommation totale* (en hectares) entre le 1er janvier 2011 et le 1er janvier 2023



Source : Portail de l'artificialisation des sols - Cerema - Fichiers fonciers 2011-2023, données au 1er janvier 2023

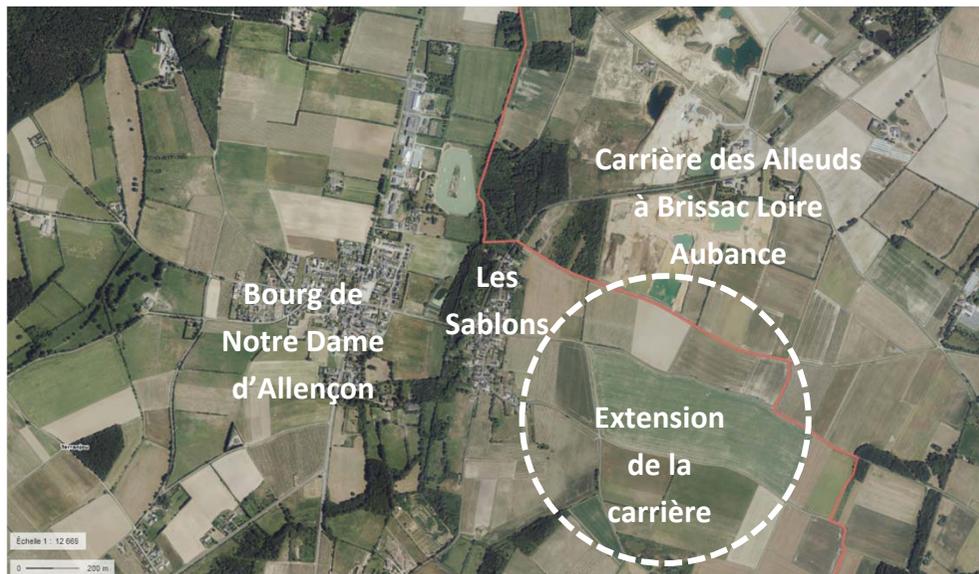
ORIENTATION 3 // S'APPUYER SUR LE PATRIMOINE ET LES RESSOURCES NATURELS POUR UN URBANISME RÉSILIENT

Objectif : Faciliter le développement des énergies renouvelables et les économies d'énergies

- Encourage l'implantation de systèmes relatifs aux énergies renouvelables sur les bâtiments existants et les nouveaux.
- L'implantation de parcs photovoltaïques, en priorité sur les secteurs artificialisés, délaissés (friche) ou pollués, comme l'ancienne déchetterie de Maligné,
- L'implantation de parc agrivoltaïque permettant d'allier activité agricole et production d'énergie.



Objectif - Valoriser les ressources de sous-sol



Localisation de l'extension de la carrière des Alleuds

ORIENTATION 3 // S'APPUYER SUR LE PATRIMOINE ET LES RESSOURCES NATURELS POUR UN URBANISME RÉSILIENT

Objectif : Veiller au bon fonctionnement des réseaux

- Veiller au bon fonctionnement des équipements publics de traitement des eaux usées

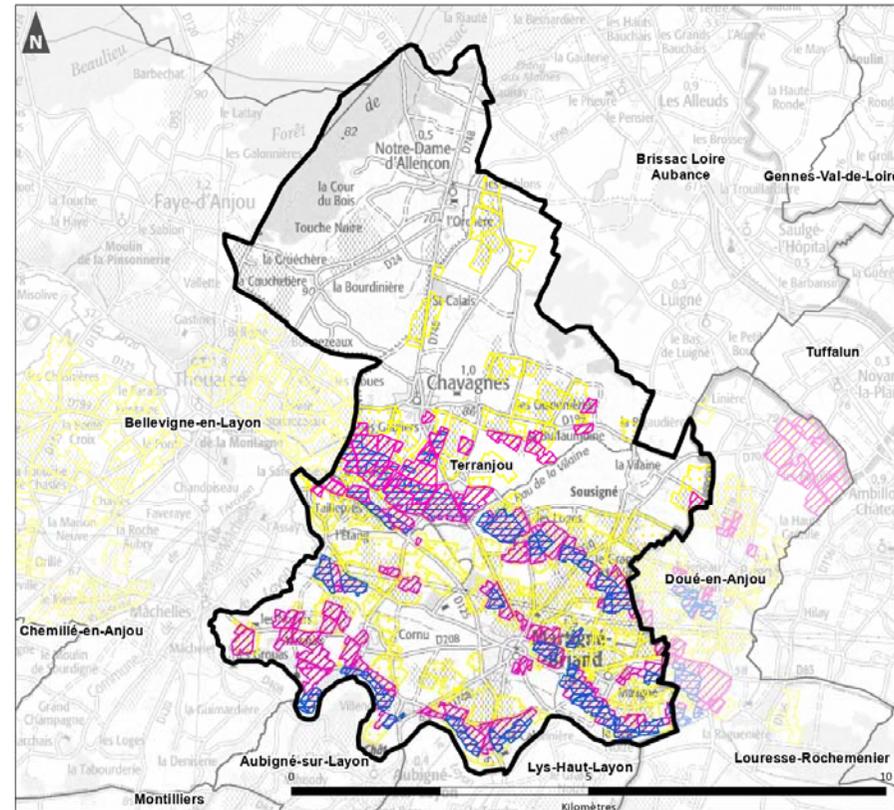
ORIENTATION 4 // ACCOMPAGNER LE DYNAMISME DE L'ACTIVITÉ AGRICOLE

Objectif : Réduire la pression foncière sur les espaces agricoles

- Limitant les zones constructibles sur les terres agricoles.
- Prenant en compte la fonctionnalité agricole des secteurs accueillant le développement urbain

Objectif : Protéger de toutes constructions les vignes plantées classées en AOC

- Une protection stricte de ces zones



Sources : IGN - Audicé urbanisme 2021

Réalisation : Audicé urbanisme, septembre 2021

- Commune de Terranjou
- Limite communale
- Parcelles agricoles en AOC :**
- Anjou
- Anjou Villages
- Coteaux du Layon

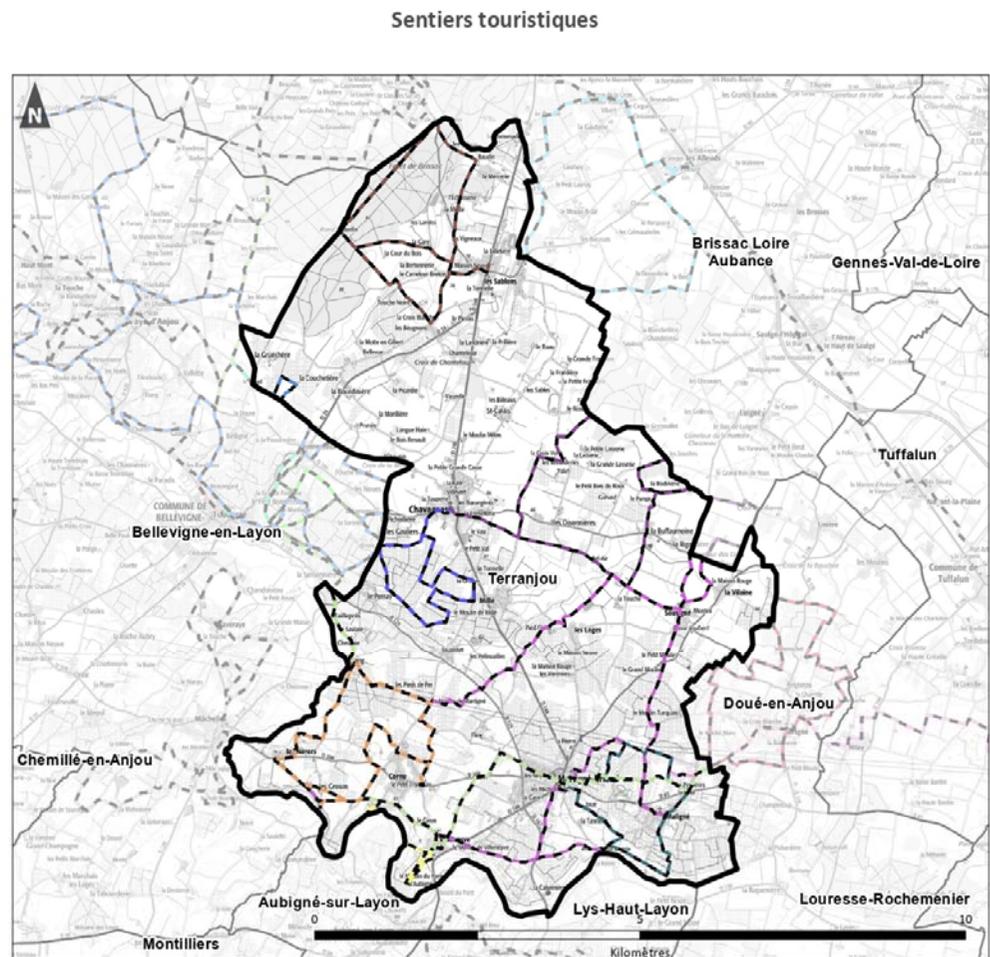
ORIENTATION 5 // ANTICIPER LA MOBILITÉ DE DEMAIN

Objectif : Développer l'essentiel de l'habitat au niveau du bourg

- Pour préserver les espaces naturels et agricoles, rapprocher l'habitat des services de proximité et des commerces ;
- La traduction des objectifs du Plan Local de l'Habitat et cours d'élaboration.

Objectif : Renforcer les cheminements doux

- Développer la trame des cheminements doux dans les bourgs ;
- Prendre en compte le schéma des mobilités du Maine et Loire ;
- Apaiser la circulation sur la RD748 lors de la traversée des bourgs,



Sources : Georisques - IGN - Audicé urbanisme 2021 Réalisation : Audicé urbanisme, septembre 2021

- Commune de Terranjou
 - Limite communale
- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> Circuits d'itinérance touristique Autour de Brigné Circuit V.T.T. Circuit V.T.T. n° 6 Layon Bonnezeaux (6A - 6B) Circuit de Maligné Circuit de Thouarocé-GR3 Circuit de la chantlée ou circuit de Villeneuve Circuit des Coteaux Circuit des Coteaux de Bonnezeaux | <ul style="list-style-type: none"> Circuit des Faluns Circuit des Moines Circuit des Moulins Circuit des Plateaux de Beauregard De vignes en forêt GR 3d - Communauté de Communes de Doué Sur les pas de Saint Martin Voie des Plantagenêts (Variante Brissac - Villeneuve) |
|--|--|

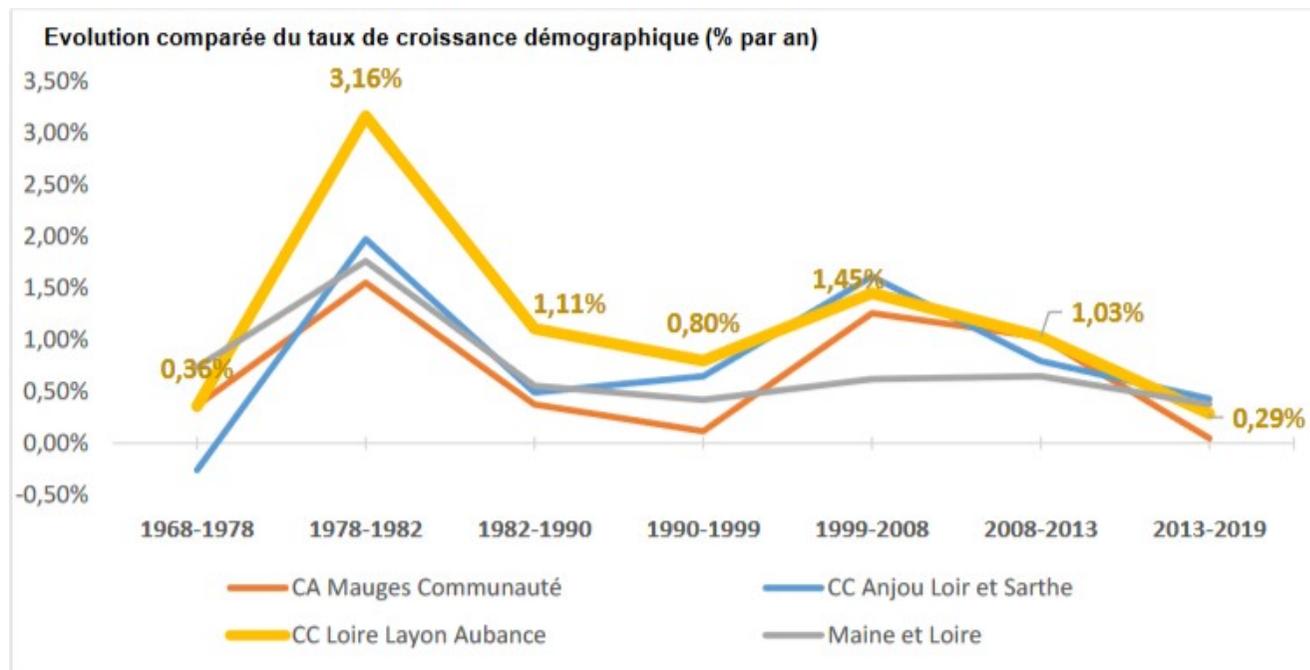
ORIENTATION 6 // DÉVELOPPER ET DIVERSIFIER L'OFFRE EN LOGEMENTS POUR RÉPONDRE AUX BESOINS DE TOUS

Objectif : Projeter une programmation de nouveaux logements de manière à atteindre environ 4 750 habitants en 2034 (3918 habitants en 2021)

- Un taux de croissance démographique de 1,50 %/an.
- Un besoin d'environ 24 logements/an.

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

- 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 Martigné-Briand afin d'apaiser la circulation et redonner de l'attractivité aux logements situés le long de la RD748 ;



Source : INSEE, RP 1968 à 2019, population municipale (exploitation principale).

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

Objectif – Proposer une typologie variée de logements

- Être en mesure de répondre aux besoins de tous (jeunes couples, personnes âgées) ;
- Favoriser le parcours résidentiel des ménages.

Objectif – Permettre d'habiter à la campagne

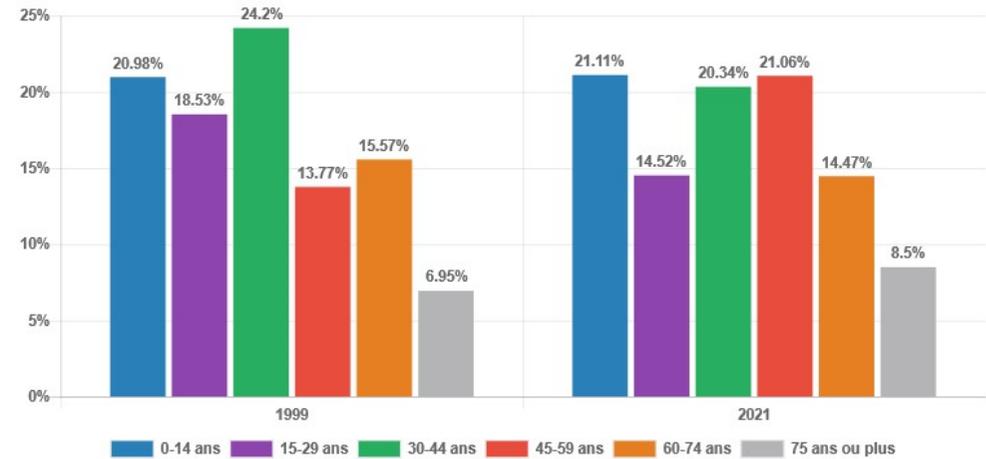
- La consolidation de villages densifiables dans leur enveloppe existante ;
- Les extensions et annexes mesurées dans les écarts et lieux-dits ;
- La création de nouveaux logements et de projets intégrés à l'environnement agricole, naturel ou forestier par le changement de destination en zone agricole ou naturelle.



Illustration d'un changement de destination

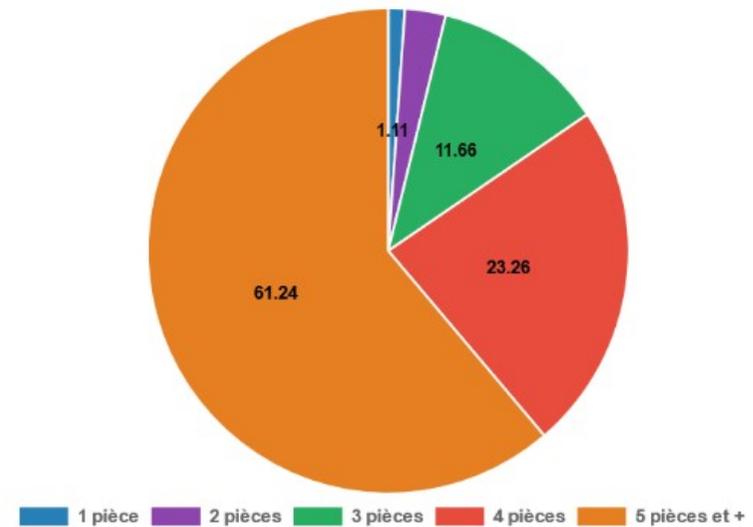
Objectif – Créer une offre de terrains familiaux suite à la fermeture de l'aire d'accueil des gens du voyage de Maligné

Évolution de la population entre 1999 et 2021 par tranches d'âges sur la commune (%) - Terranjou



Sources: INSEE – Recensements de la population

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



Sources: INSEE – Recensements de la population

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

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

Plafonner et raisonner la consommation foncière sur la période 2021-2030 (inclus) sur la base de la consommation foncière 2011-2020 observée à environ 17 ha (à diviser par deux selon la loi Climat et Résilience)

La consommation foncière 2021-2030 se décline en deux temps :

- Les projets réalisés depuis 2021 et en cours
- Les projets à venir projetés dans le PLU

Projeter la consommation foncière sur la période 2031 – 2035 (inclus)

Dans ces deux périodes la consommation foncière s'observe notamment à travers :

- L'habitat (plafonnée à 5,22 hectares à horizon 2035 dans le PLH)
- Le développement économique (estimée à 3 ha en extension de la zone des Acacias)
- Les infrastructures de transport (contournement Martigné)
- Des projets spécifiques ciblés (illustration : Cabaret des Belles Poules)

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

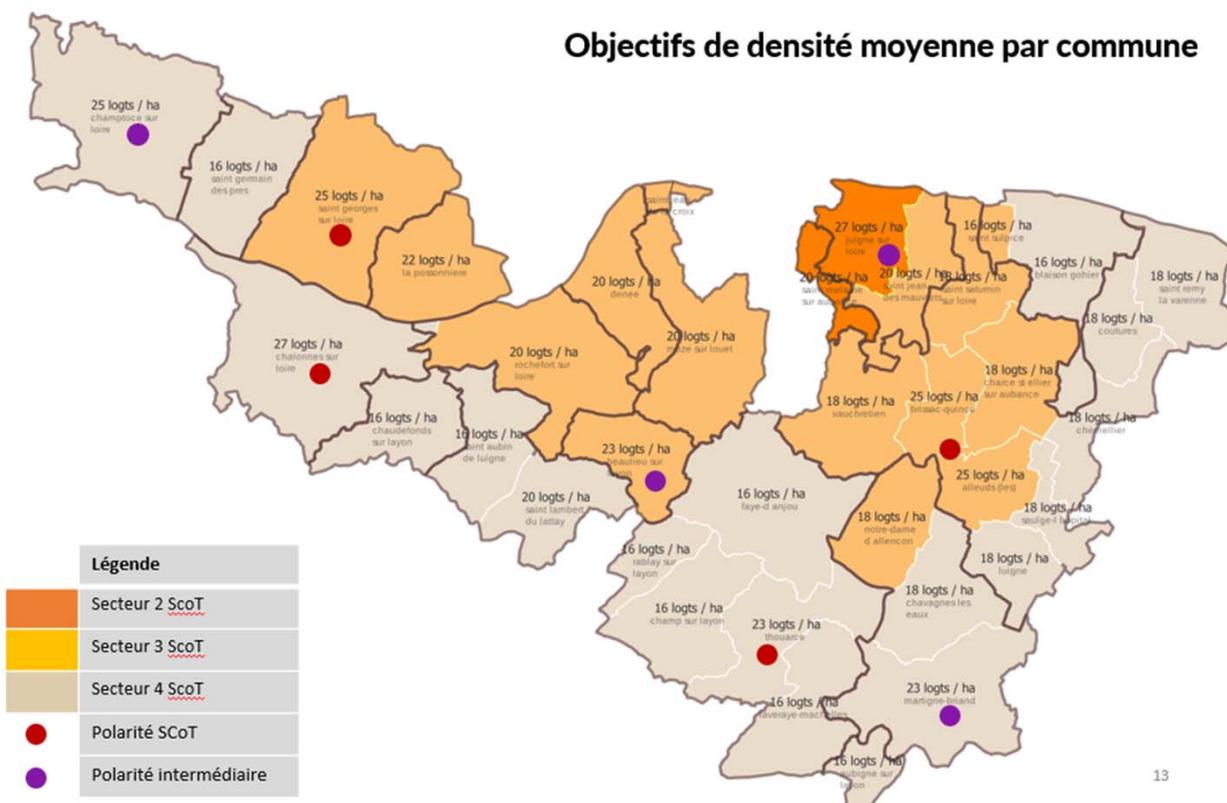
Objectif - Tendre vers une densité minimale sur les secteurs en extension de l'urbanisation

Des densités définies par le Schéma de Cohérence Territoriale et le Plan Local de l'Habitat en cours d'élaboration qui s'imposent au PLU :

- Pour Martigné Briand, polarité intermédiaire : 23 logements à l'hectare ;
- Pour Notre Dame d'Allençon et Chavagnes : 18 logements à l'hectare

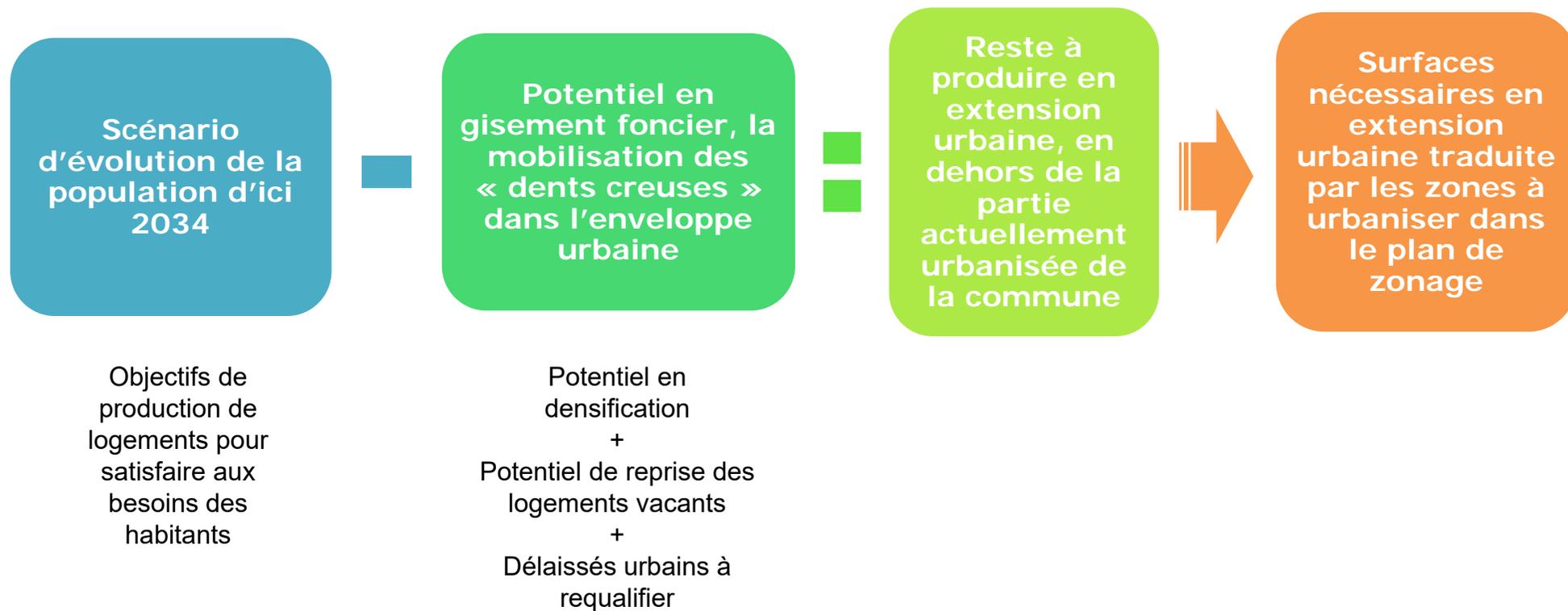
La densification du tissu urbain existant prend également la mobilisation des villages dits-densifiables, c'est-à-dire ceux dans lesquels il est possible de réaliser de nouvelles constructions :

- Cornu
- Maligné
- Millé
- Villeneuve



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

Projeter les besoins des habitants pendant la période d'application du PLU



4. Les documents réglementaires : règlement écrit, règlement graphique et orientations d'aménagement et de programmation

LES DOCUMENTS RÉGLEMENTAIRES CONTENUS DANS LE PLU

Le règlement graphique ou plan de zonage

- L'ensemble du territoire de la commune est découpé en différentes zones, chaque zone correspond à une partie des dispositions du règlement écrit correspondant :
 - les zones Urbaines
 - les zones A Urbaniser
 - la zone Agricole et ses Secteurs de Taille Et de Capacité Limité (STECAL)
 - la zone Naturelle et ses Secteurs de Taille et de Capacité Limité (STECAL)
- Des secteurs et linéaires de protection :
 - des éléments de patrimoine remarquable
 - des haies participant à l'aménagement paysager, présentant des fonctions hydrauliques et socio-économiques
- Des emplacements réservés pour la réalisation de projets communaux (illustration : cheminements doux)
- Les évolutions par rapport au zonage actuel :
 - des traits de zonage plus près des enveloppes urbaines
 - la délimitation des zones à urbaniser limitées à des secteurs de projet identifiés
 - des zones Agricoles et Naturelles comportant des Secteurs de Taille et de Capacité Limités ainsi que des bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination pour permettre leur évolution. La zone Naturelle et ses Secteurs de Taille et de Capacité Limité (STECAL)

LES DOCUMENTS RÉGLEMENTAIRES CONTENUS DANS LE PLU

Le règlement écrit

- Peut encadrer pour chaque zone :
 - les destinations, constructions et aménagements autorisés
 - la hauteur, l'implantation des constructions
 - l'aspect des constructions
 - les clôtures

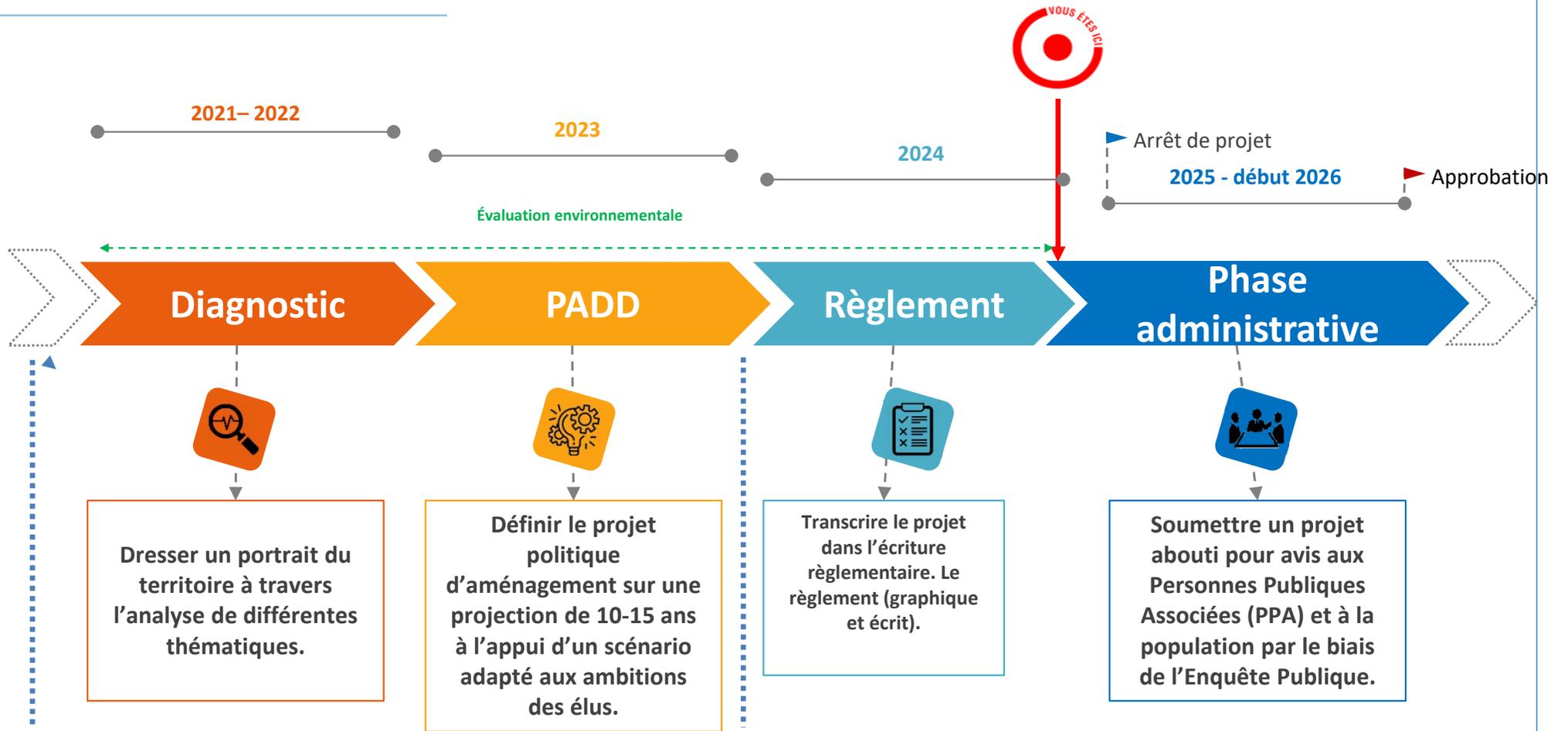


Une nouvelle rédaction pour faciliter les projets, prendre en compte les nouvelles techniques de construction et les nouveaux dispositifs d'économie d'énergie.

Les orientations d'aménagement et de programmation

- Dans tous les cas elles n'entraînent pas une obligation de faire
- Les projets doivent être **compatibles** parce qu'elles orientent sans prescrire
- Les OAP **sectorielles**, définis sur des secteurs précis, déclinant des orientations opérationnelles sur les accès, le dessin des voies, la densité de logements attendue le cas échéant, la préservation et la mise en valeur des éléments de paysage présentant un intérêt

Le calendrier de la procédure

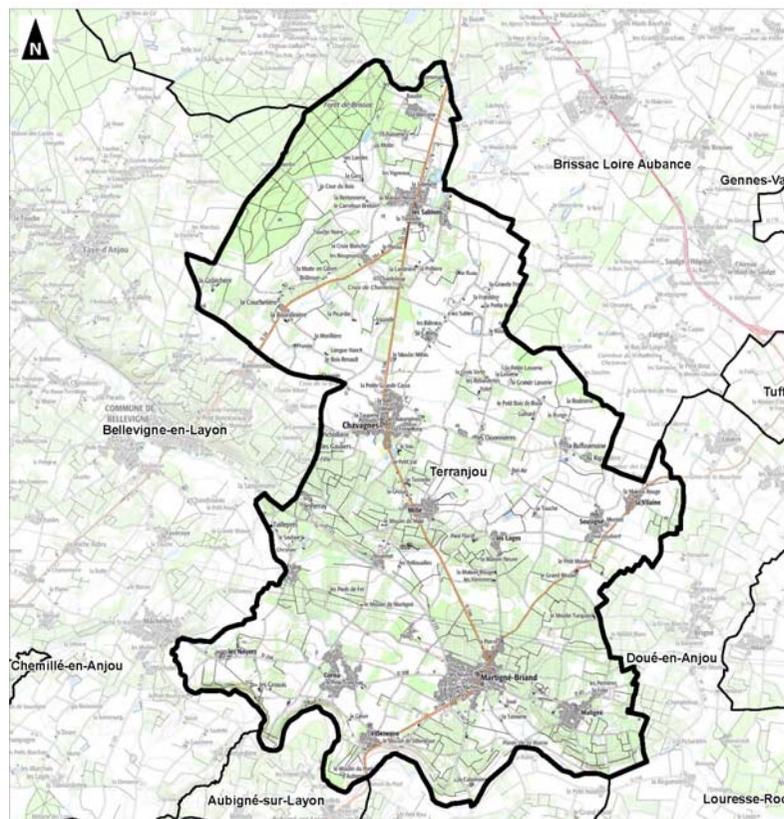


8 février 2021
 Délibération de prescription de l'élaboration du PLU de la commune nouvelle de TERRANJOU

2 octobre 2023
 Débat du Projet d'Aménagement et de Développement Durable

TERRANJOU (49)

Plan Local d'Urbanisme



Réunion publique : les orientations du futur Plan Local d'Urbanisme

Merci de votre attention