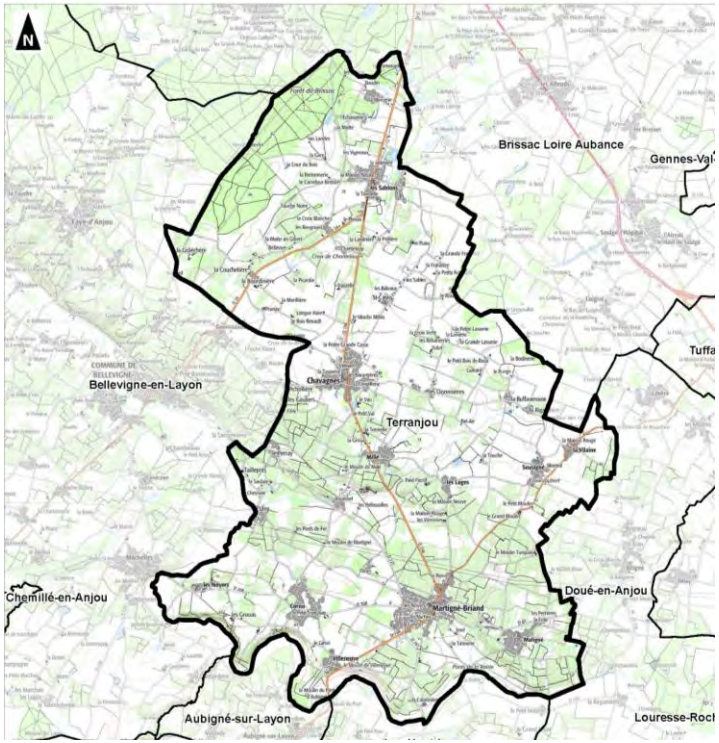
TERRANJOU (49)

Plan Local d'Urbanisme



2nde Réunion publique de présentation du futur Plan Local d'Urbanisme

Mardi 25 février 2025, à 19h

SOMMAIRE

Introduction: Qu'est-ce que le PLU?

1. Le calendrier de la procédure

2. Les principaux 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

Introduction:

Qu’est-ce que le 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

Un Plan Local d'Urbanisme (PLU) : qu'est-ce que c'est ?

- Un PLU est composé de plusieurs pièces :
  - ✓ Le rapport de présentation
  - ✓ Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)
  - ✓ Les Orientations d'Aménagement et de Programmation
  - ✓ Le règlement (graphique et écrit)

Analyse les enjeux du territoire

Fixe les objectifs à atteindre pour les années à venir

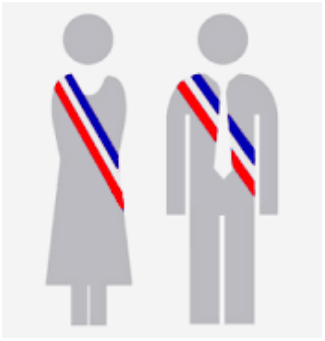
Pièces opposables aux autorisations d'urbanisme

La gouvernance

Bureau d'études

Conseille, propose, anime, rédige le dossier

Elus



Impulsent, portent un projet, décident

Acteurs économiques

Participent au projet

Habitants

Participent au projet

Personnes Publiques Associées

Vérifient la cohérence des politiques supra-communales

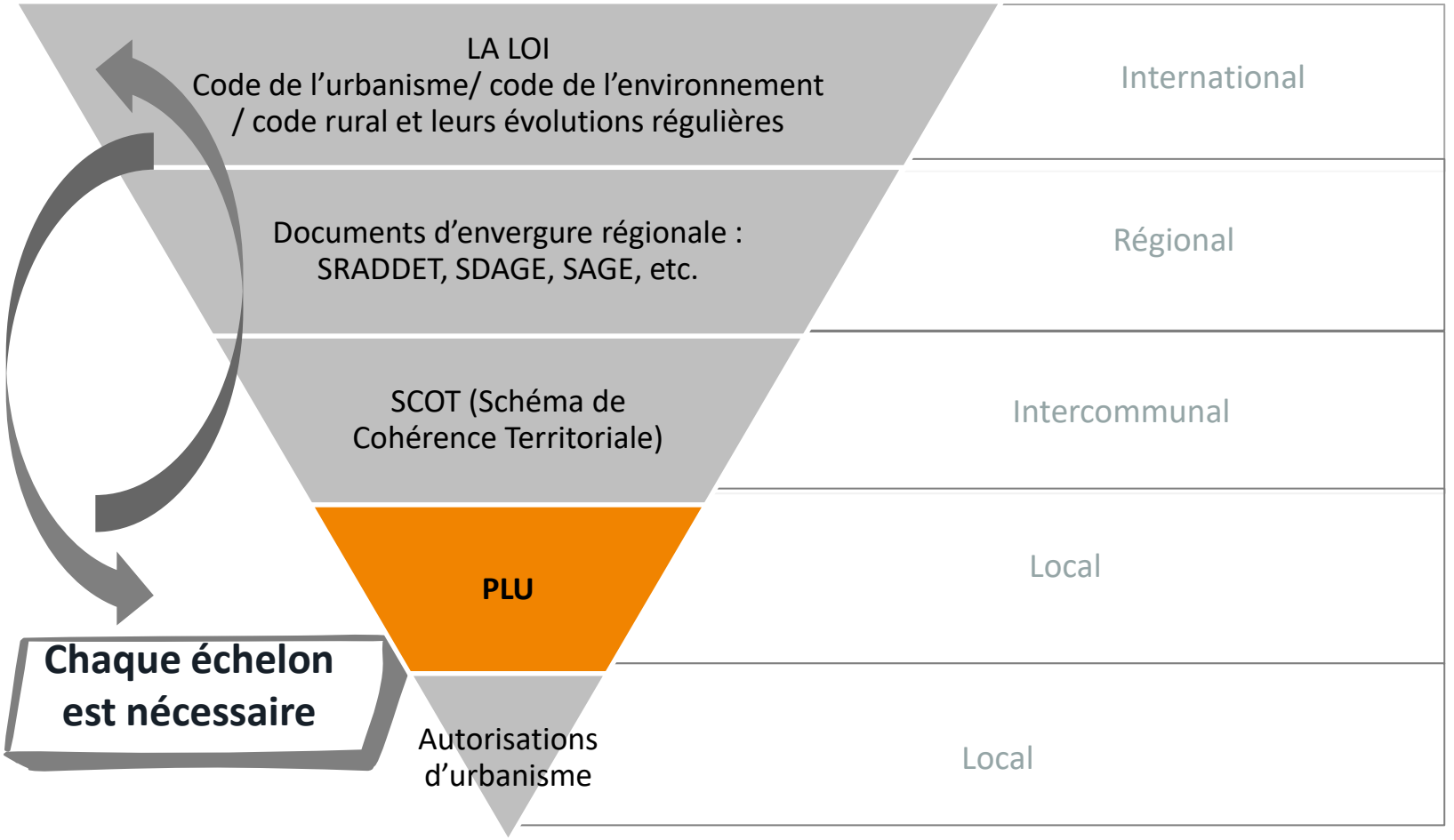
La loi Climat et Résilience

- 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….

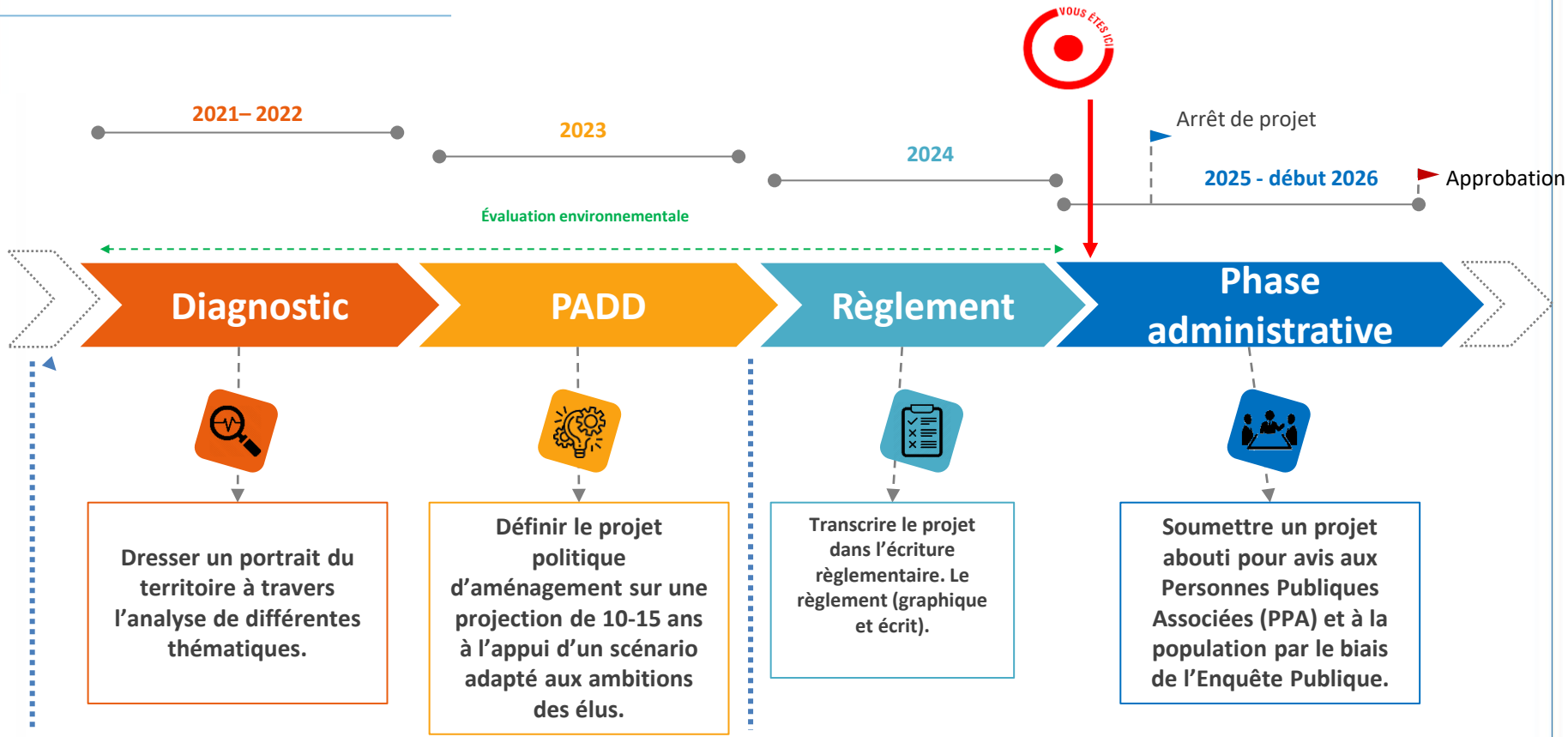
- **Concrètement cela se traduit dans les documents d'urbanisme par une forte réduction des secteurs dits « constructibles » et un renforcement de la protection du patrimoine naturel (zones humides, haies, cours d'eau…)**

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 et 3 février 2025
Débat du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Les modalités de concertation depuis le début de la procédure, jusqu'à l'arrêt de projet :

La concertation, depuis le début de la procédure, jusqu'à l'arrêt de projet :

- Via les **registres de concertation disponibles dans chacune des mairies (Chavagnes, Notre Dame d'Allençon, Martigné-Briand)** à privilégier pour les demandes à titre privé.
- Par courrier :

  Monsieur le Maire
  Mairie de TERRANJOU
  1, Place de la Mairie
  Chavagnes-les-Eaux
  49380 TERRANJOU

- Sur le site forum : http://participation.institut-auddice.com/PLU-Terranjou
- Des actualités sur le site internet de la commune : https://mairie-terranjou.fr/presentation/urbanisme/

2. Les principaux objectifs du PADD sur la période 2024-2034

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

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

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 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 en dehors du bourg** ;
- Le **renforcement de l'offre touristique** dans le bourg, et dans les écarts à travers le changement de

Site de développement de la zone artisanale de MARTIGNE-BRIAND

ORIENTATION 2 // PERPÉTUER LES FORMES D'HABITAT TRADITIONNELLES

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

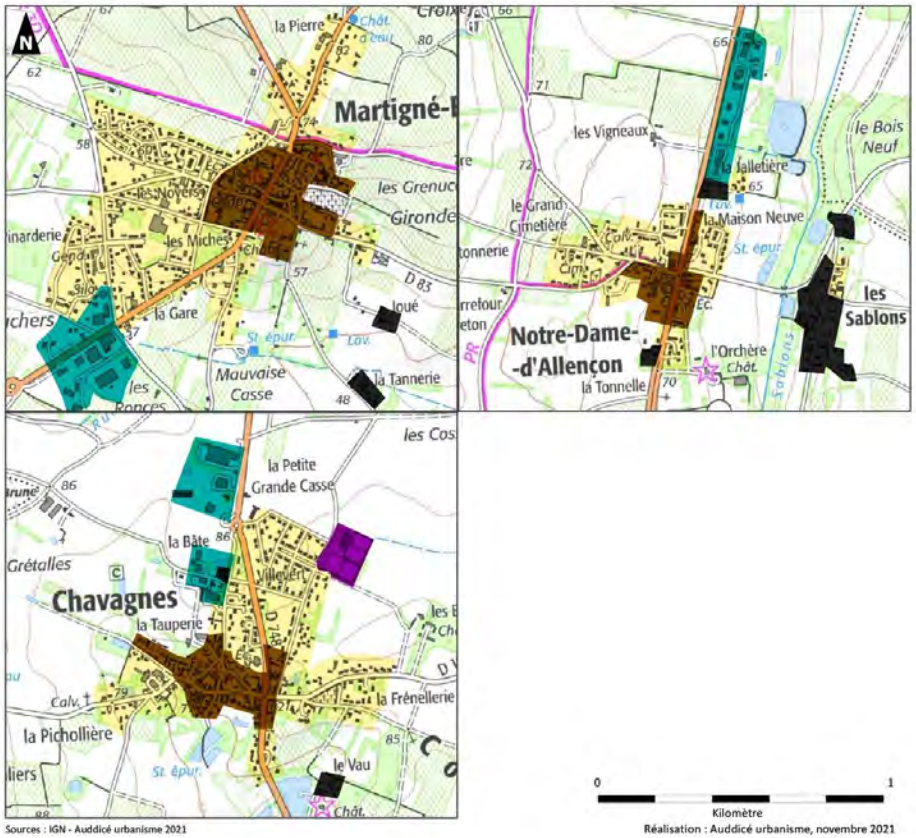
Des densités adaptées en application du SCoT et du PLH

- MARTIGNE-BRIAND : **23 logements/ha en extension urbaine ;**

- Chavagnes-Les-Eaux et Notre Dame d'Allençon **18 logements/ha en extension urbaine.**

Premier débat du PADD : une densité pour l'ensemble des communes déléguées de 16 logements à l'hectare

Morphologie urbaine



Sources : IGN - Auddicé urbanisme 2021

Réalisation : Auddicé urbanisme, novembre 2021

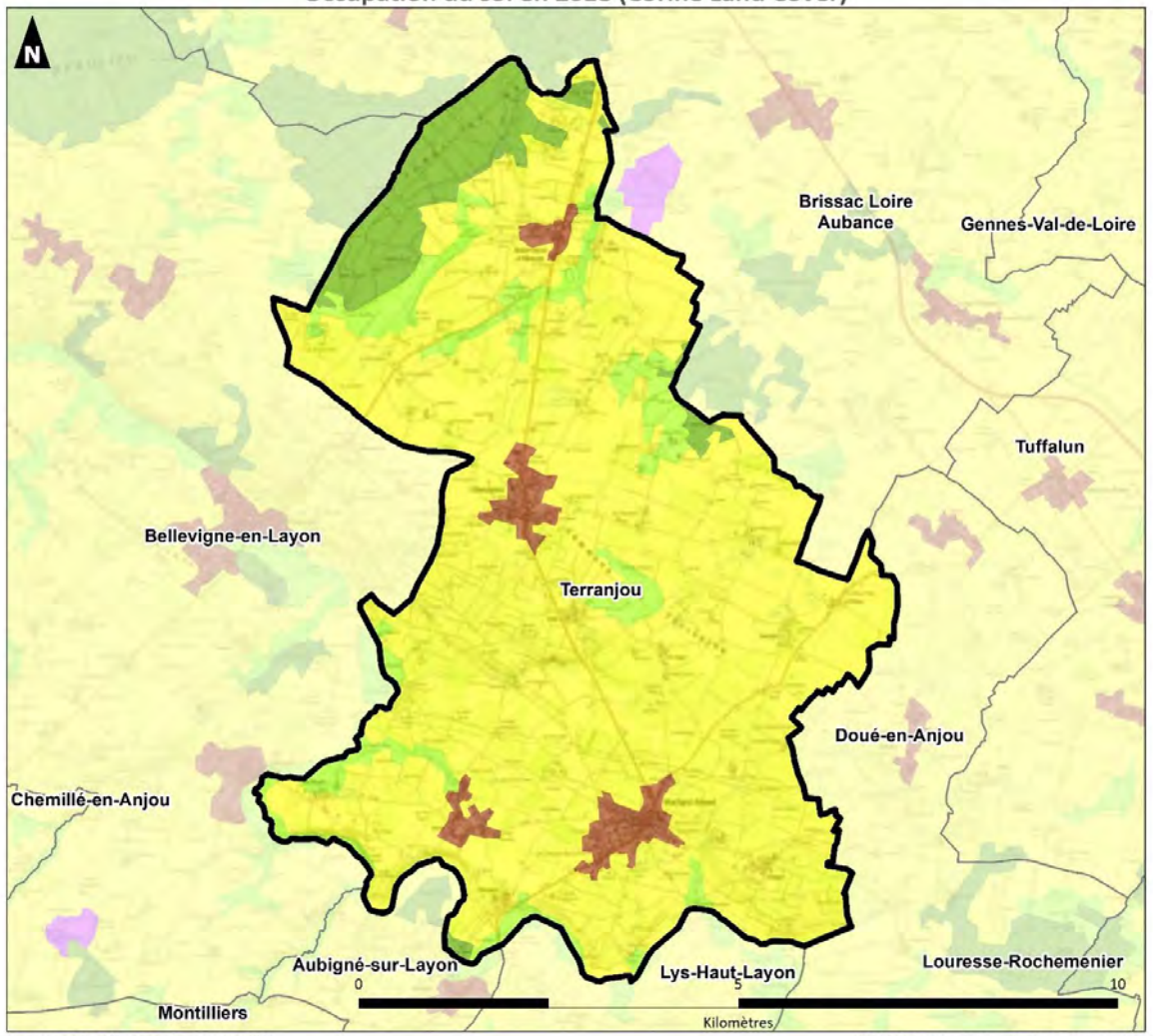
Typologie urbaine

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

ORIENTATION 2 // PERPÉTUER LES FORMES D'HABITAT TRADITIONNELLES

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

Occupation du sol en 2018 (Corine Land Cover)



Commune de Terranjou
Limite communale

Occupation du sol :

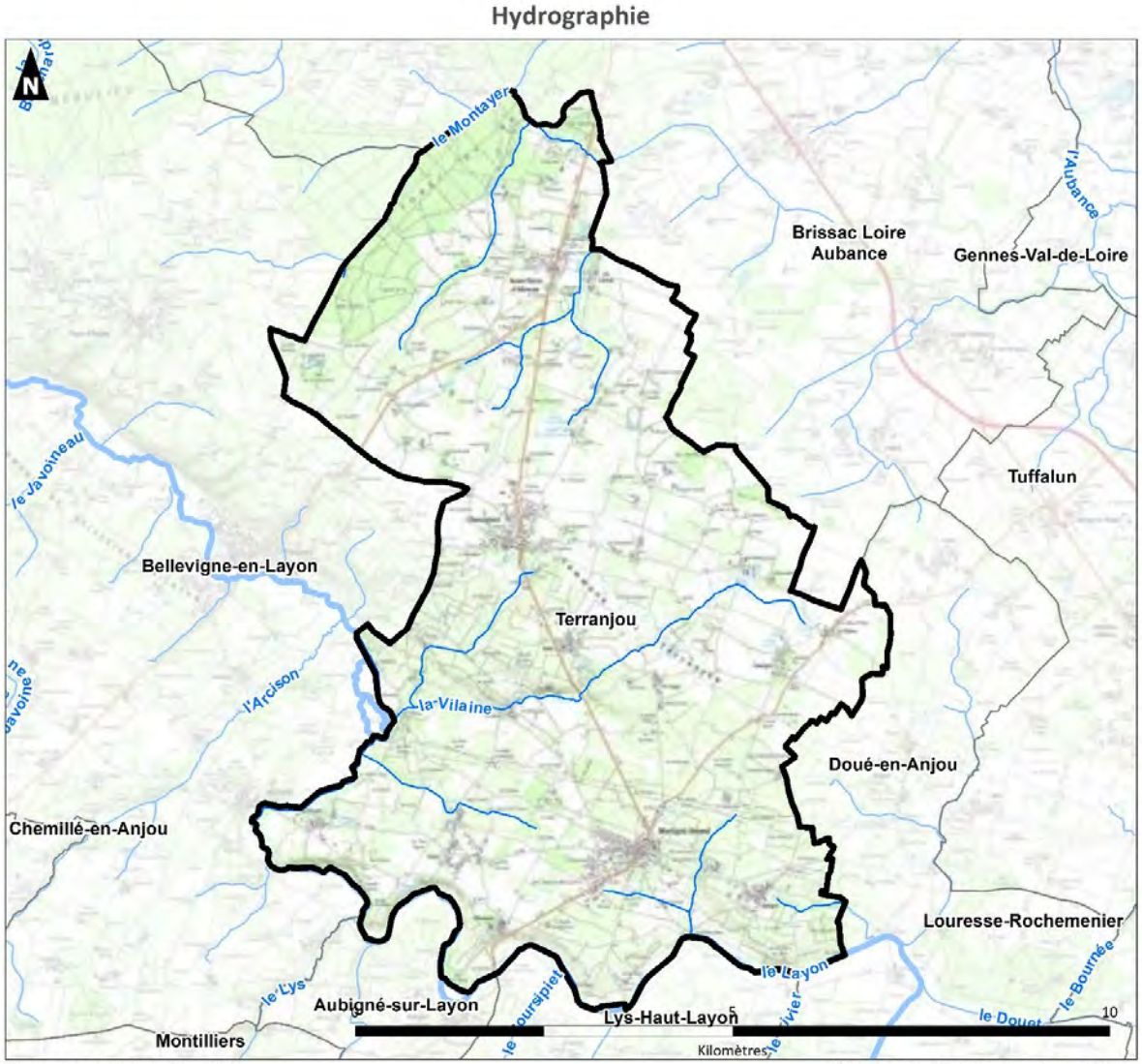
- Zones urbanisées
- Zones industrielles ou commerciales et réseaux
- Terres arables et vergers
- Prairies
- Forêts et milieux semi-naturels
- Marais
- Surfaces en eau

Sources : IFEN - IGN - Auddicé urbanisme 2022

Réalisation : Auddicé urbanisme, janvier 2022

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

Commune de Terranjou
Limite communale
Réseau hydrographique

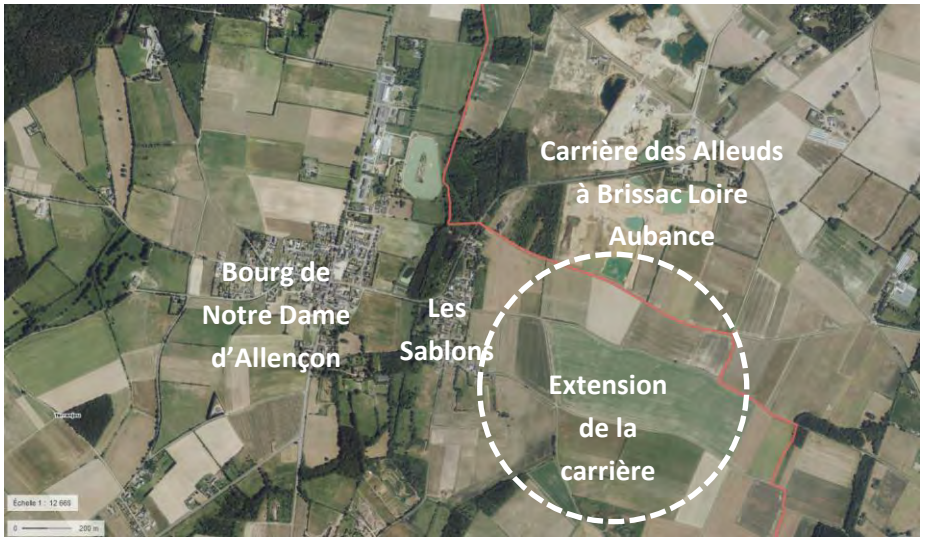


Objectif : Limiter l'artificialisation des sols en dehors de la tache urbaine

- Le projet de PLU limite l'artificialisation des sols en dehors de la tache urbaine du bourg et des hameaux densifiables (Millé, Cornu, Maligné, Villeneuve)

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

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



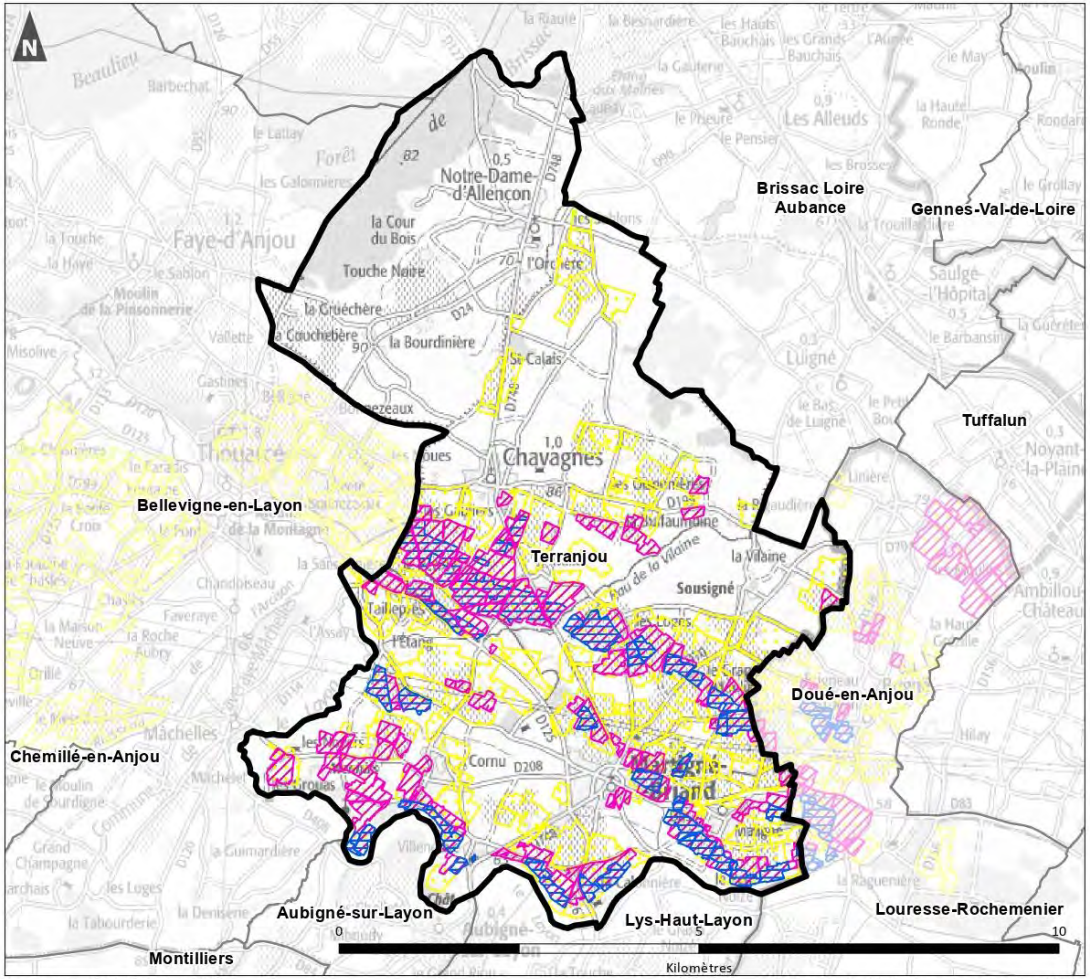
ORIENTATION 4 // ACCOMPAGNER LE DYNAMISME DE L'ACTIVITÉ AGRICOLE

Objectif : Réduire la pression foncière sur les espaces agricoles

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

Commune de Terranjou
Limite communale

Parcelles agricoles en AOC :
Anjou
Anjou Villages
Coteaux du Layon



Sources : IGN - Auddicé urbanisme 2021

Réalisation : Auddicé urbanisme, septembre 2021

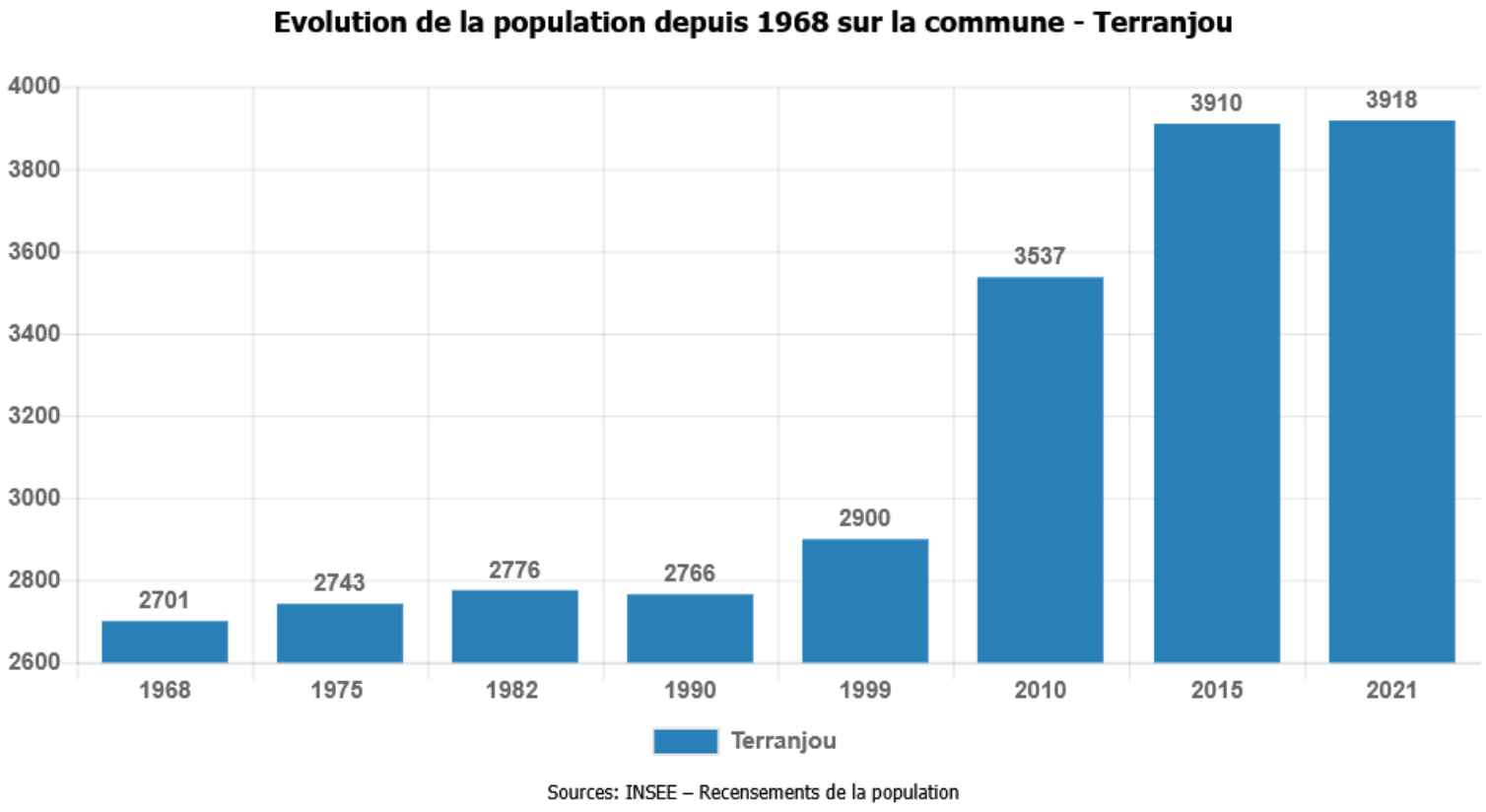
ORIENTATION 5 // ANTICIPER LA MOBILITÉ DE DEMAIN

Objectif : Prendre en compte la réalisation du contournement

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 1,49 %/an.
- Un besoin d'environ 24 logements/an.



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

Objectif – Proposer une typologie variée de logements

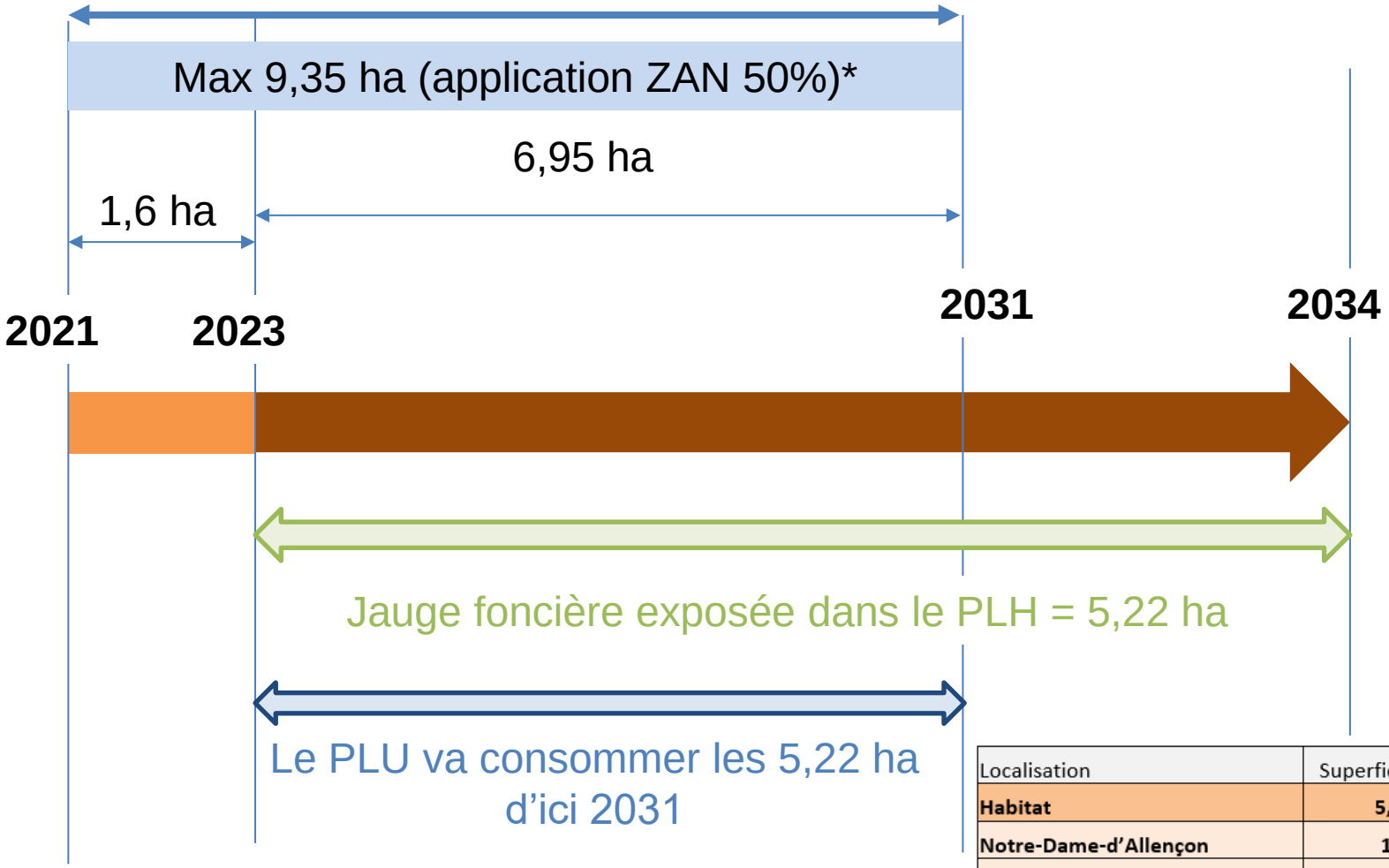
- Être en mesure de répondre aux besoins de tous (jeunes couples, personnes âgées) ;
- Favoriser le parcours résidentiel des ménages.

Objectif – Permettre d'habiter à la campagne

Illustration d'un changement de destination

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



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

*source CEREMA – échanges en cours avec la Communauté de Communes pour s'accorder sur la consommation effective d'ENAF sur la période 2011-2020

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

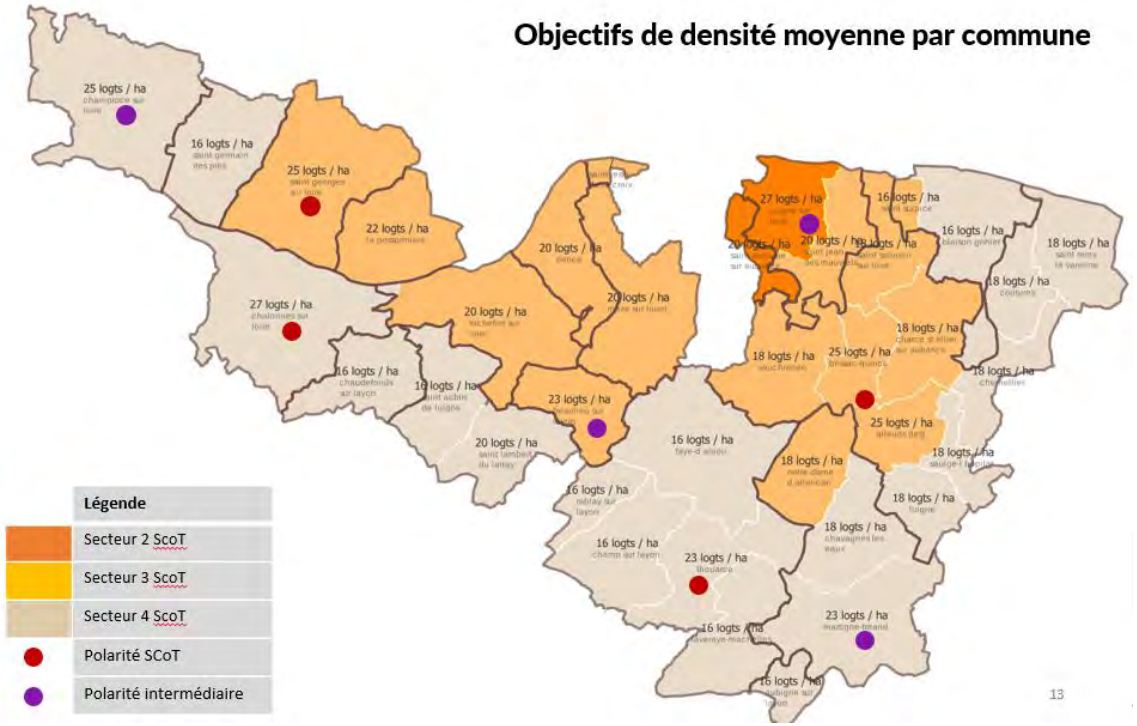
Objectif - Tendre vers une densité minimale sur les secteurs en extension de l'urbanisation

Des densités définies par le Schéma de Cohérence Territoriale et le Programme 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 :

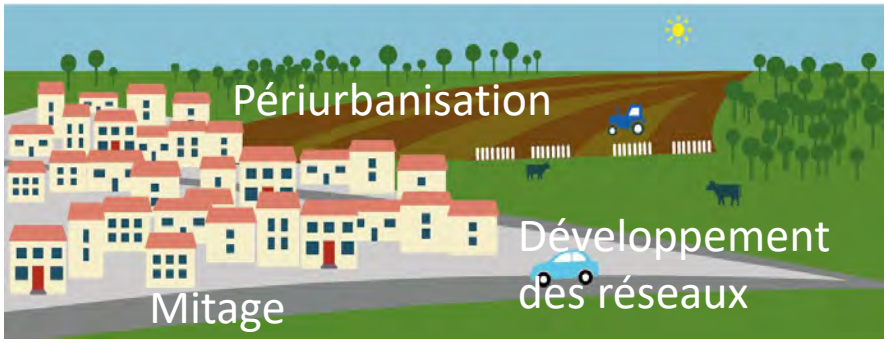
- Cornu
- Maligné
- Millé
- Villeneuve



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

Objectifs de production de logements pour satisfaire aux besoins des habitants

Potentiel en densification
+
Potentiel de reprise des logements vacants
+
Délaissés urbains à requalifier



Scénario **d'évolution de** la population **d'ici 2034**

\-

Potentiel en gisement foncier, la mobilisation des « dents creuses » dans **l'enveloppe** urbaine

=

Reste à produire en extension urbaine, en dehors de la partie actuellement urbanisée de la commune

Surfaces nécessaires en extension urbaine traduite par les zones à urbaniser (1AU) dans le plan de zonage

4. Les documents réglementaires

Légende

Espace soumis à des restrictions spécifiques

Emplacements réservés identifiés au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme

Secteur inondable identifié au titre de l'article R151-31 et R151-34 du Code de l'Urbanisme

Secteurs soumis à des dispositions particulières

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

Petit patrimoine et cadre de vie

Ensemble de patrimoine bâti identifié à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Espace boisé classé

Parc et jardin identifié au titre de l'article L151-23 du code de l'Urbanisme

Arbre à protéger au titre de l'article R 151-23 du code de l'Urbanisme

Bâtiment identifié comme pouvant faire l'objet de changement de destination

Mare identifiée au titre de l'article L151-23 du code de l'Urbanisme

Élément de patrimoine bâti identifié à protéger au titre de l'article L151-19 du code de l'Urbanisme

Haie bocagère identifiée au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme

Limite de zone

Zone urbaine

Ua : Secteur urbain historique mixte

Ua1 : Secteur urbain historique mixte de hauteur importante

Ub : Secteur urbain à dominante pavillonnaire

Ue : Secteur urbain à vocation principale d'équipements

Uy : Secteur urbain à vocation principale économique

Uy1 : Sous-secteur urbain à vocation prinpale économique d'activité de commerce et de service

Zone à urbaniser

1AUh : Secteur à urbaniser à vocation principale d'habitat prioritaire

1AUy : Secteur à urbaniser à vocation économique

2AUh : Secteur à urbaniser de long terme à vocation d'habitat

Zone naturelle

N : Zone naturelle

Nc : Secteur naturel à vocation d'exploitation de

Ne : Secteur naturel à vocation d'équipements

Nl : Secteur naturel à vocation de loisirs

Zone agricole

A : Zone agricole

Ac : Zone agricole à vocation d'exploitation de carrière

Ae : Secteur agricole à vocation d'équipement

Aev : Secteur agricole à vocation de service public et d'intérêt collectif

Agv : Secteur agricole pour l'accueil des gens du voyage

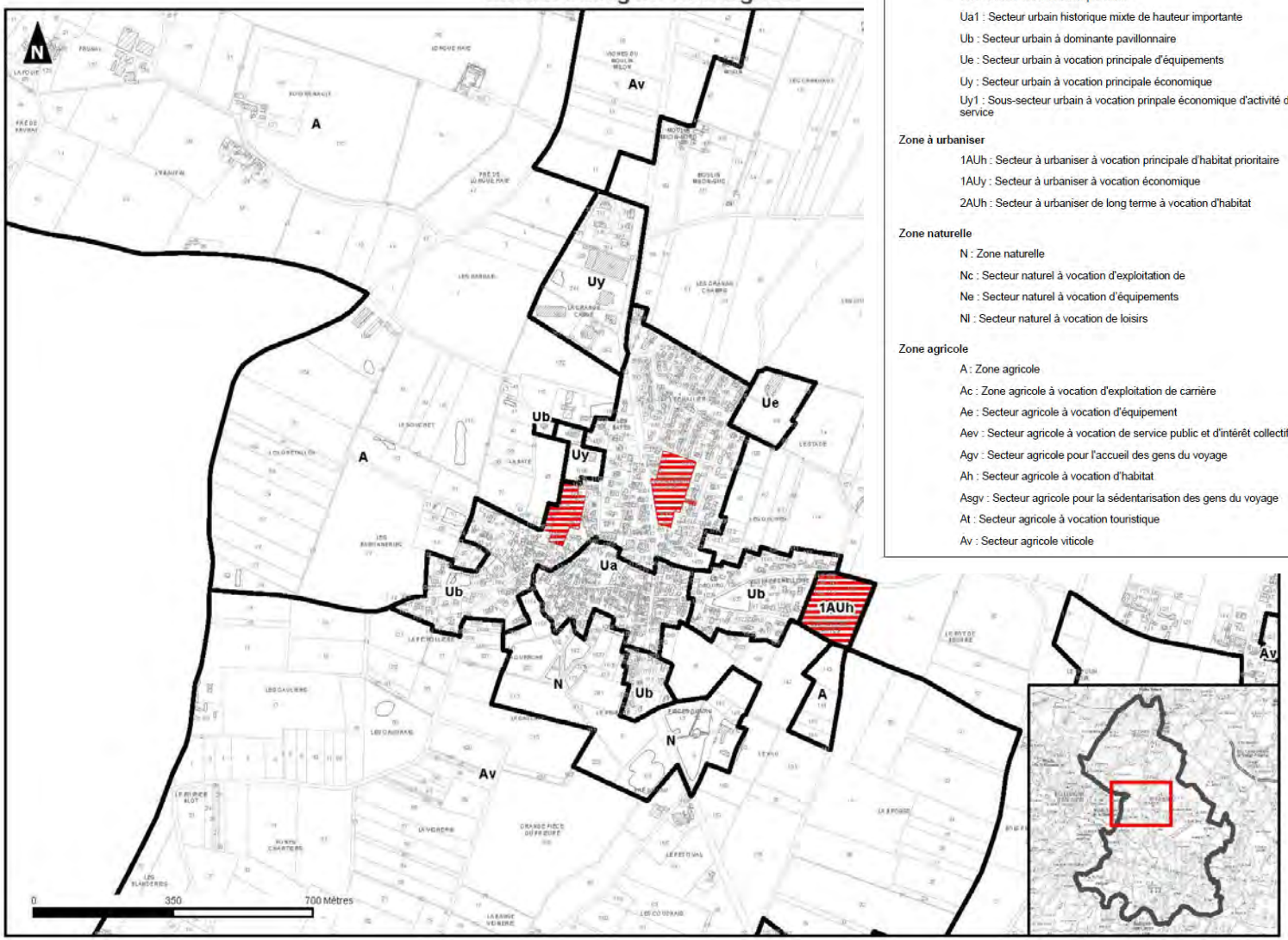
Ah : Secteur agricole à vocation d'habitat

Asgv : Secteur agricole pour la sédentarisation des gens du voyage

At : Secteur agricole à vocation touristique

Av : Secteur agricole viticole

Centre-bourg de Chavagnes



Limite de zone

Zone urbaine

- Ua : Secteur urbain historique mixte
- Ua1 : Secteur urbain historique mixte de hauteur importante
- Ub : Secteur urbain à dominante pavillonnaire
- Ue : Secteur urbain à vocation principale d'équipements
- Uy : Secteur urbain à vocation principale économique
- Uy1 : Sous-secteur urbain à vocation prinpale économique d'activité de commerce et de service

Zone à urbaniser

- 1AUh : Secteur à urbaniser à vocation principale d'habitat prioritaire
- 1AUy : Secteur à urbaniser à vocation économique
- 2AUh : Secteur à urbaniser de long terme à vocation d'habitat

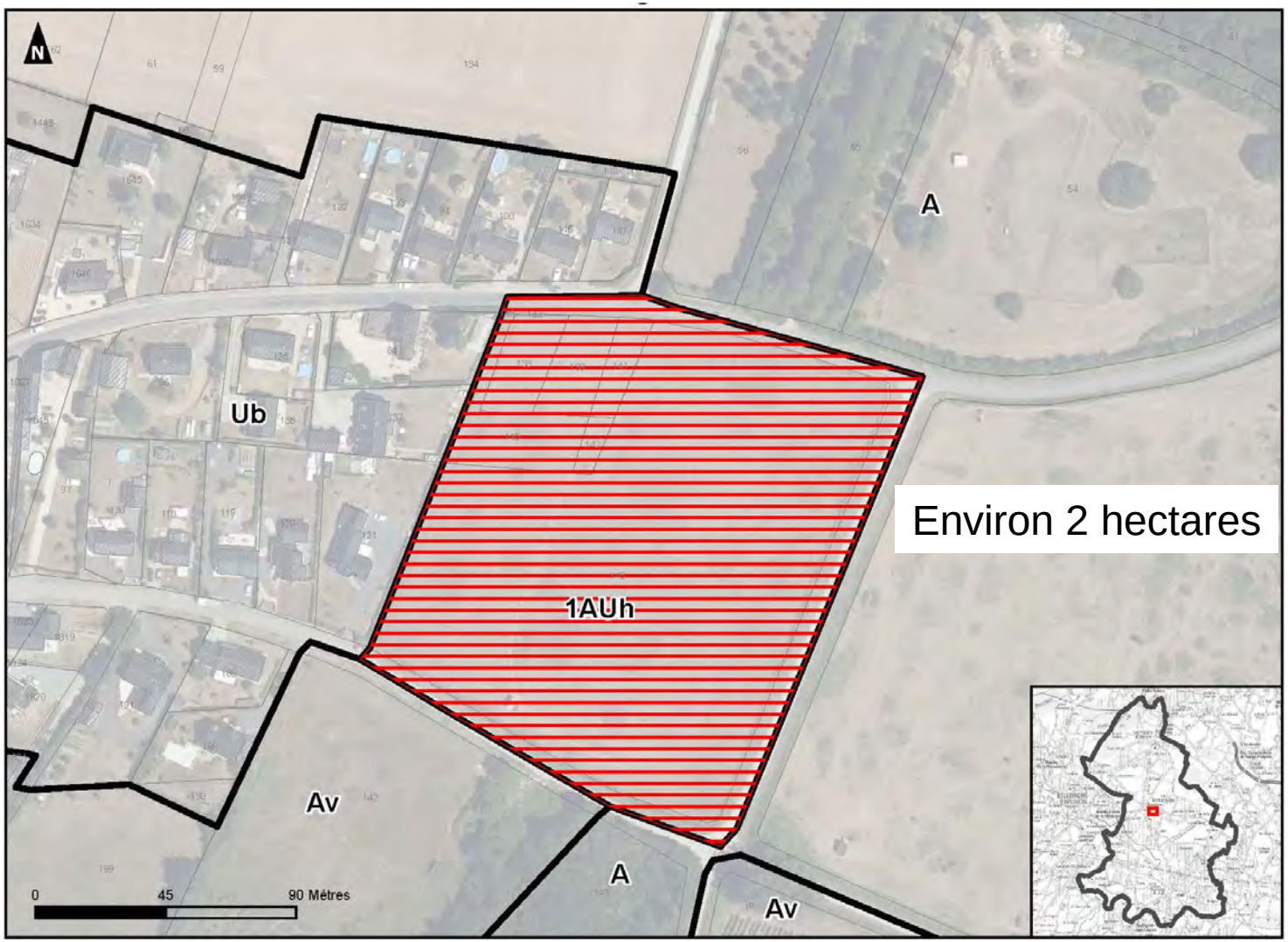
Zone naturelle

- N : Zone naturelle
- Nc : Secteur naturel à vocation d'exploitation de
- Ne : Secteur naturel à vocation d'équipements
- Nl : Secteur naturel à vocation de loisirs

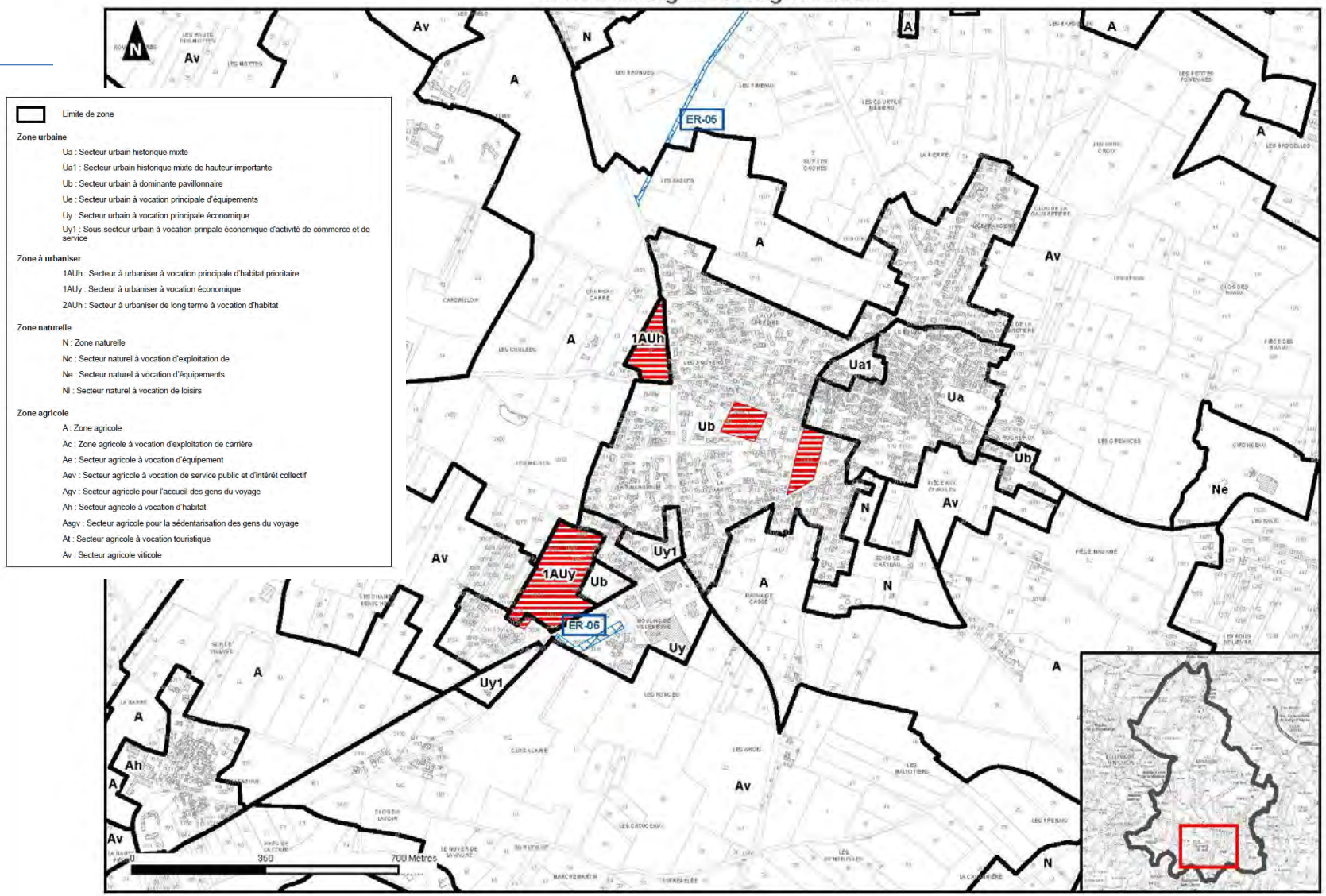
Zone agricole

- A : Zone agricole
- Ac : Zone agricole à vocation d'exploitation de carrière
- Ae : Secteur agricole à vocation d'équipement
- Aev : Secteur agricole à vocation de service public et d'intérêt collectif
- Agv : Secteur agricole pour l'accueil des gens du voyage
- Ah : Secteur agricole à vocation d'habitat
- Asgv : Secteur agricole pour la sédentarisation des gens du voyage
- At : Secteur agricole à vocation touristique
- Av : Secteur agricole viticole

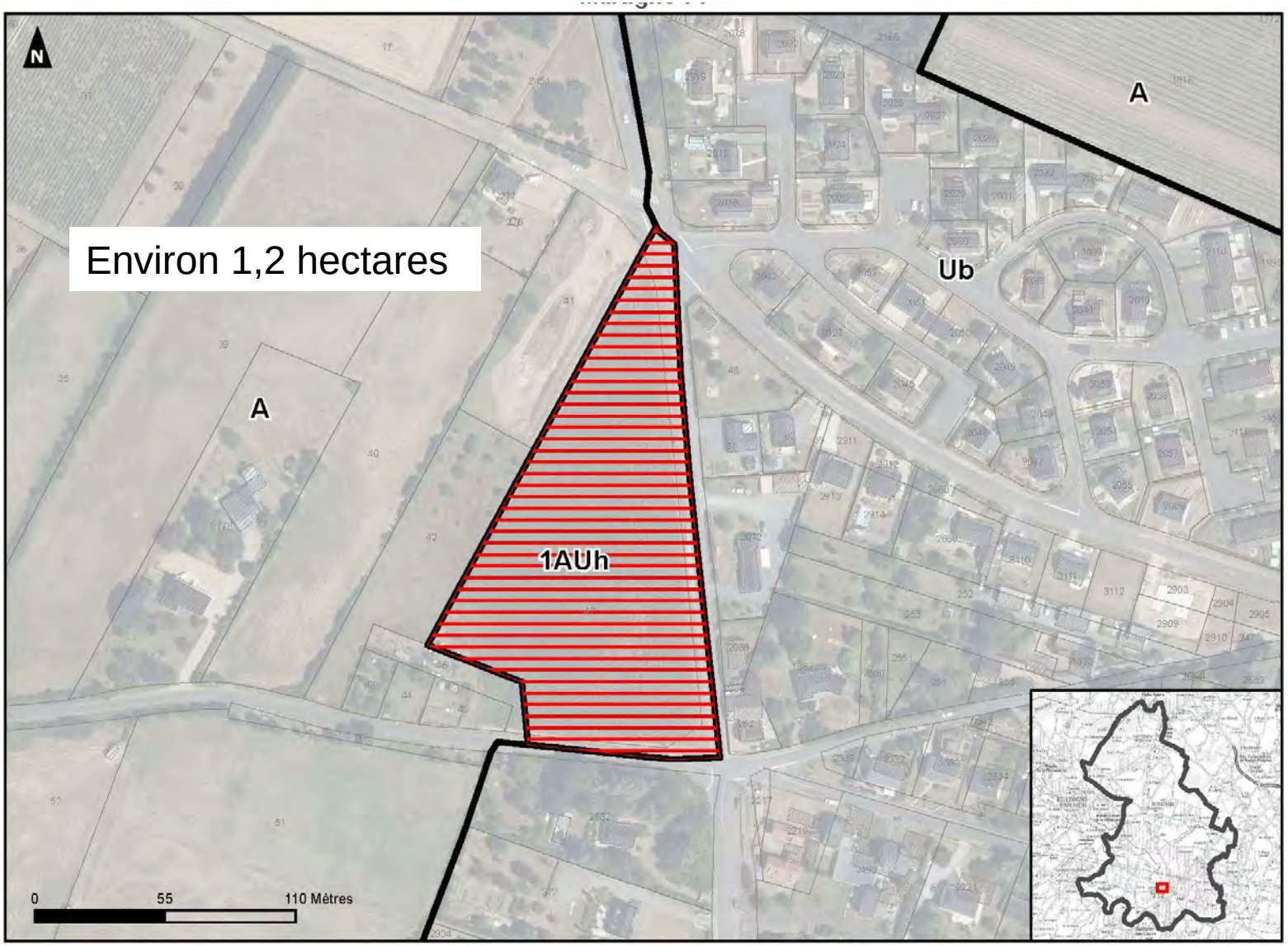
Secteur d'extension urbaine : Les Petites Cartes (Chavagnes)



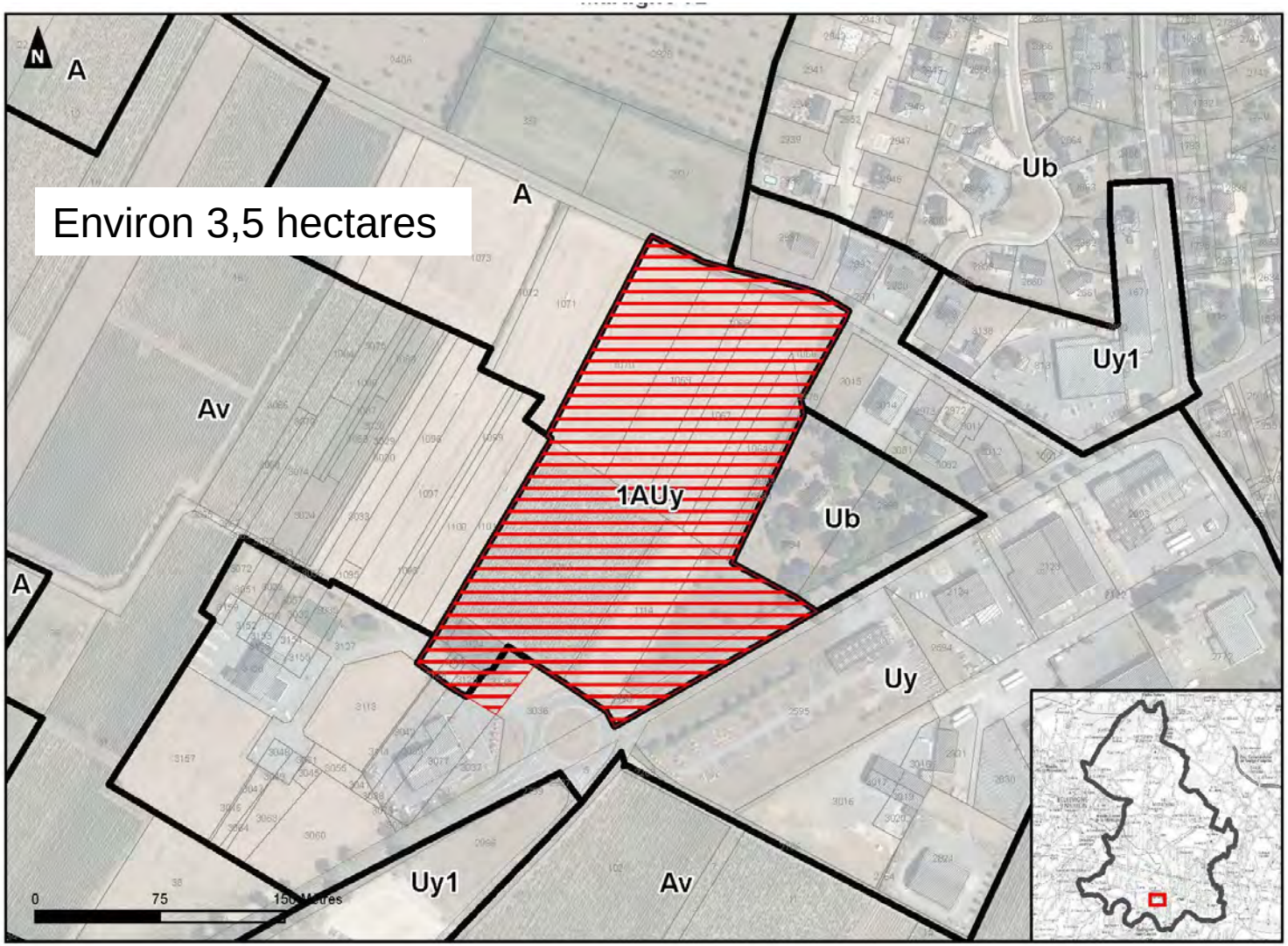
Centre-bourg de Martigné-Briand



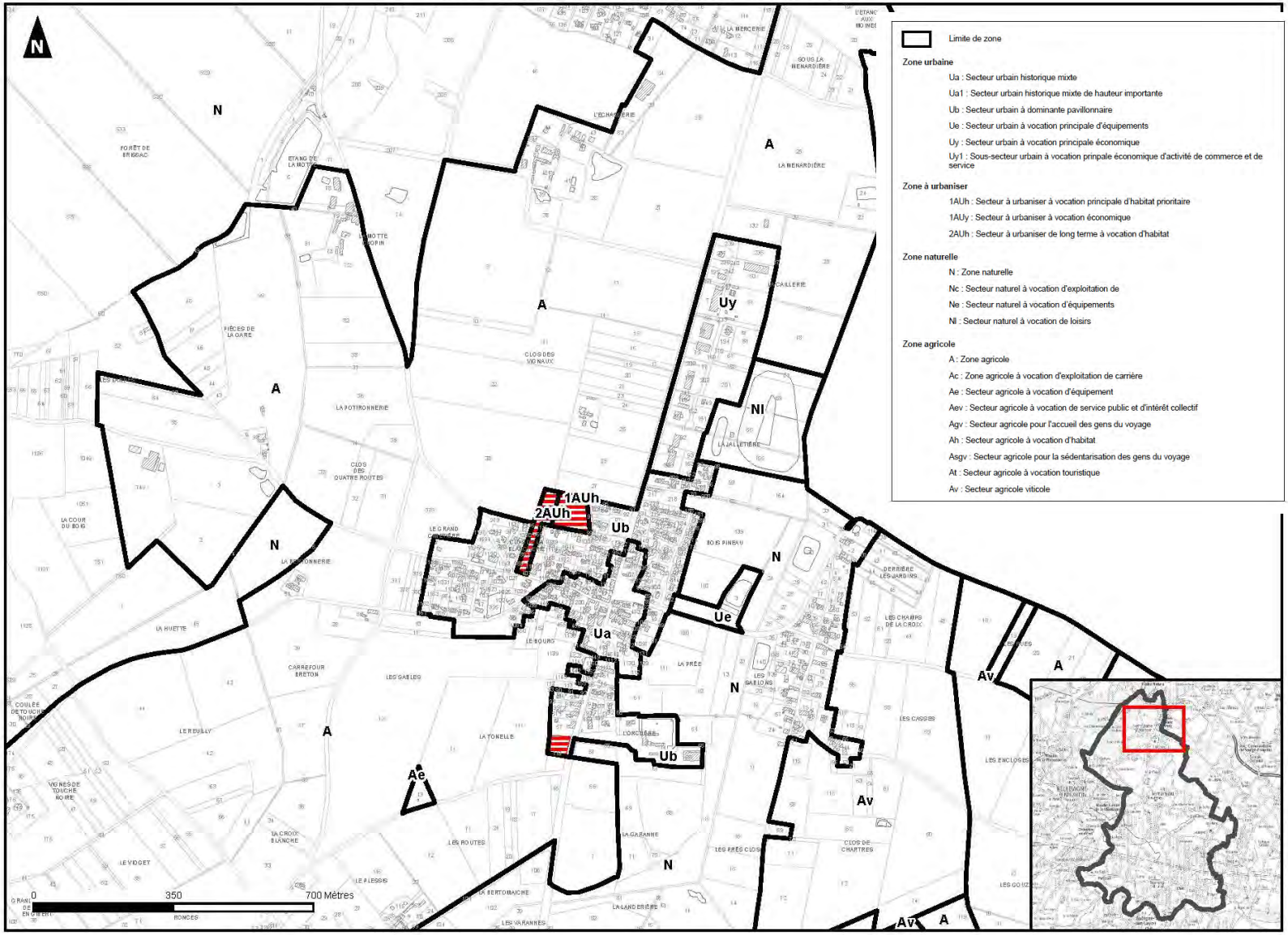
Secteur d'extension urbaine : Rue Rabelais (Martigné-Briand)



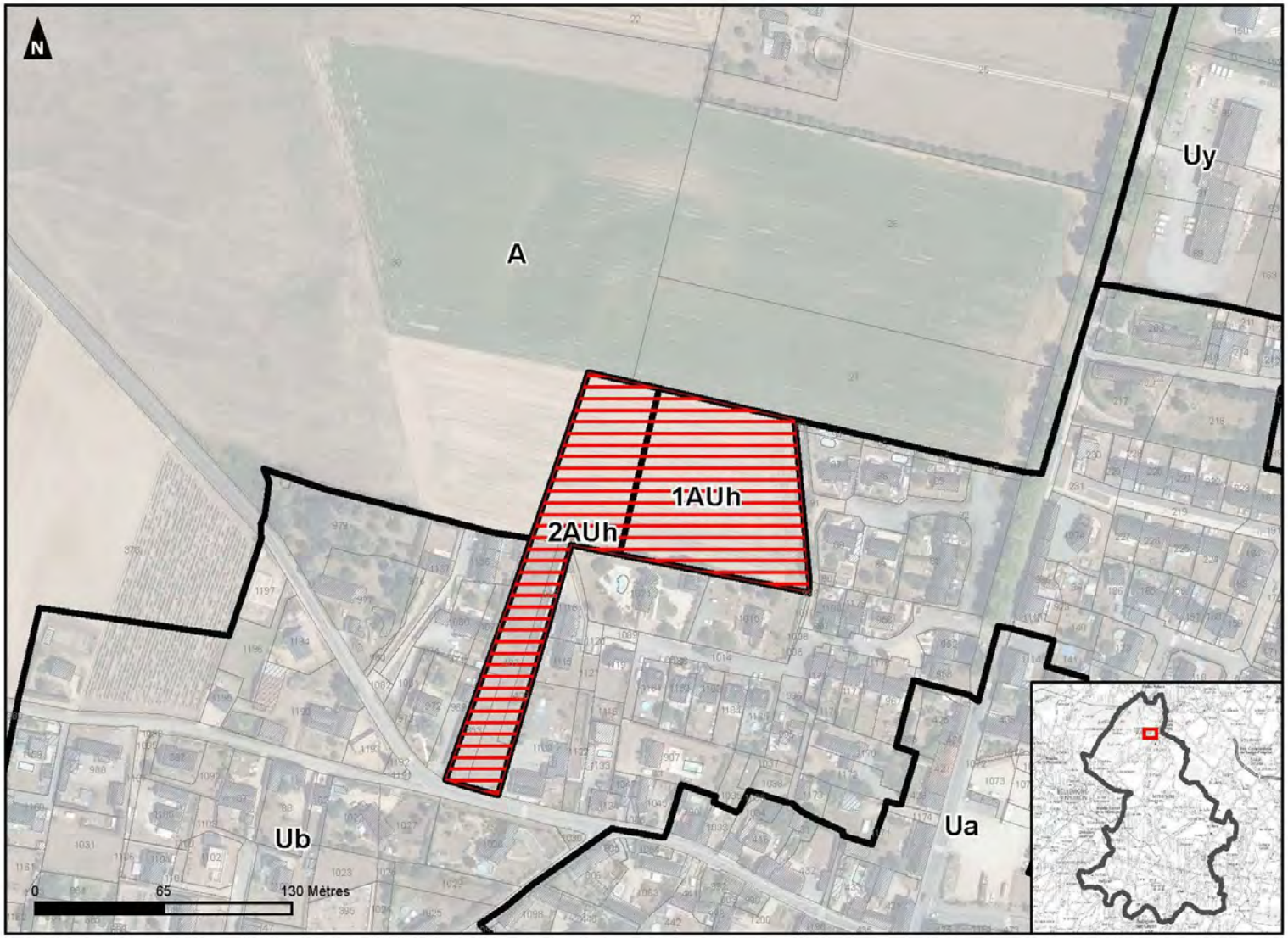
Secteur d'extension urbaine : La zone d'activité des acacias (Martigné-Briand)



Centre-bourg de Notre-Dame-d'Allençon

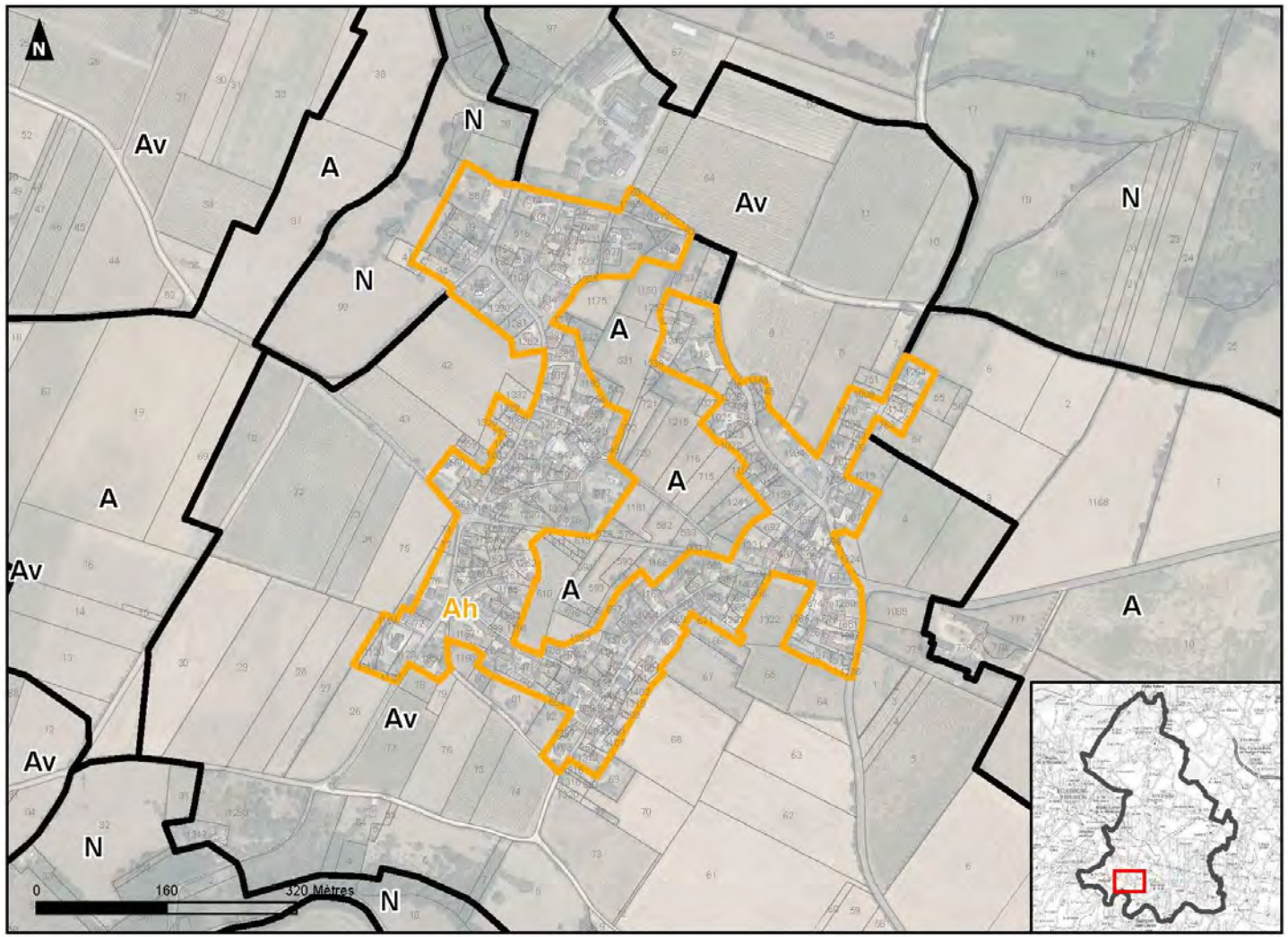


Secteur d'extension urbaine : Le Clos des Vigneaux (Notre Dame d'Allençon)



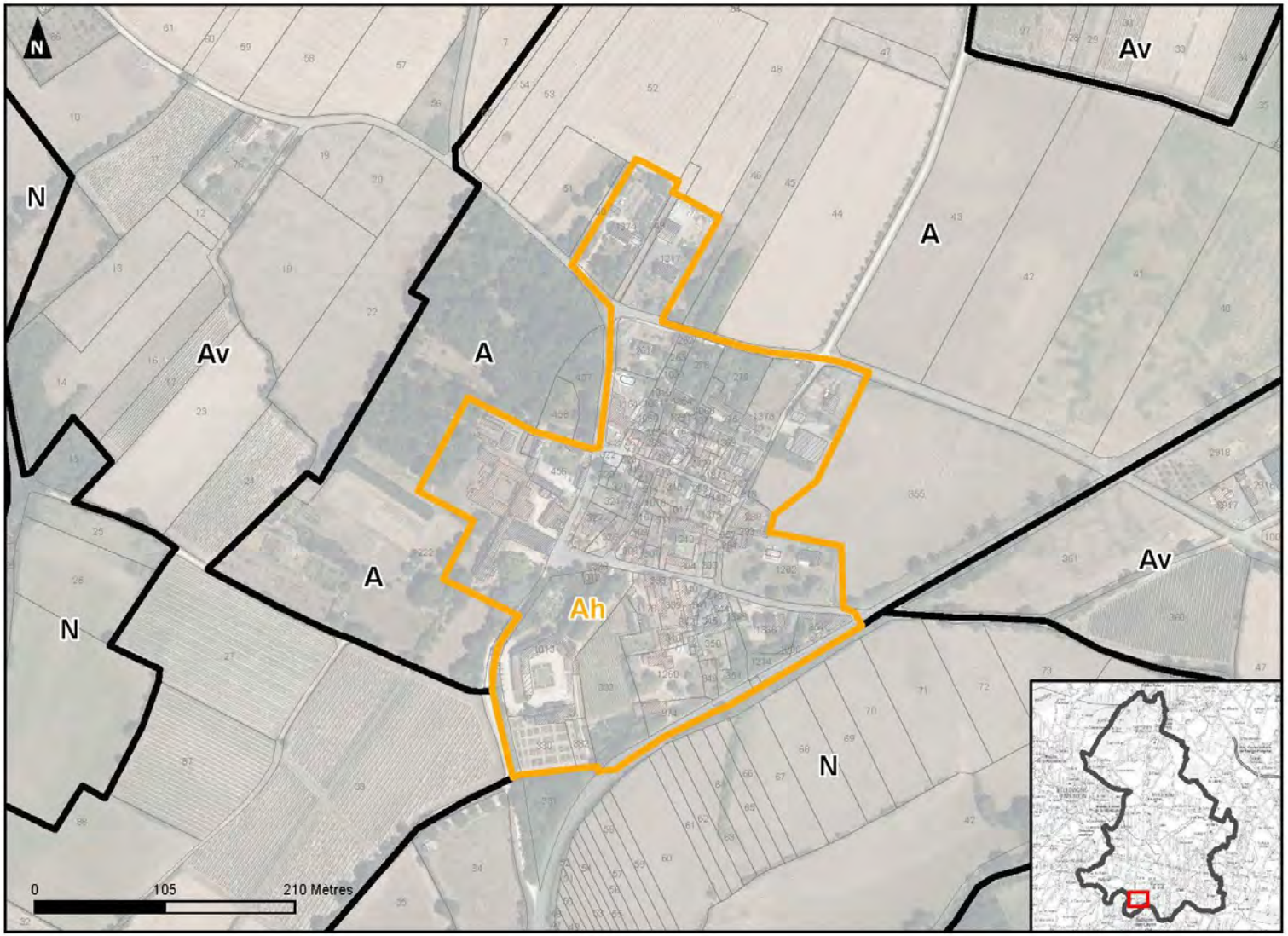
LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE OU PLAN DE ZONAGE : LES STECAL

Les villages densifiables : CORNU (Ah)



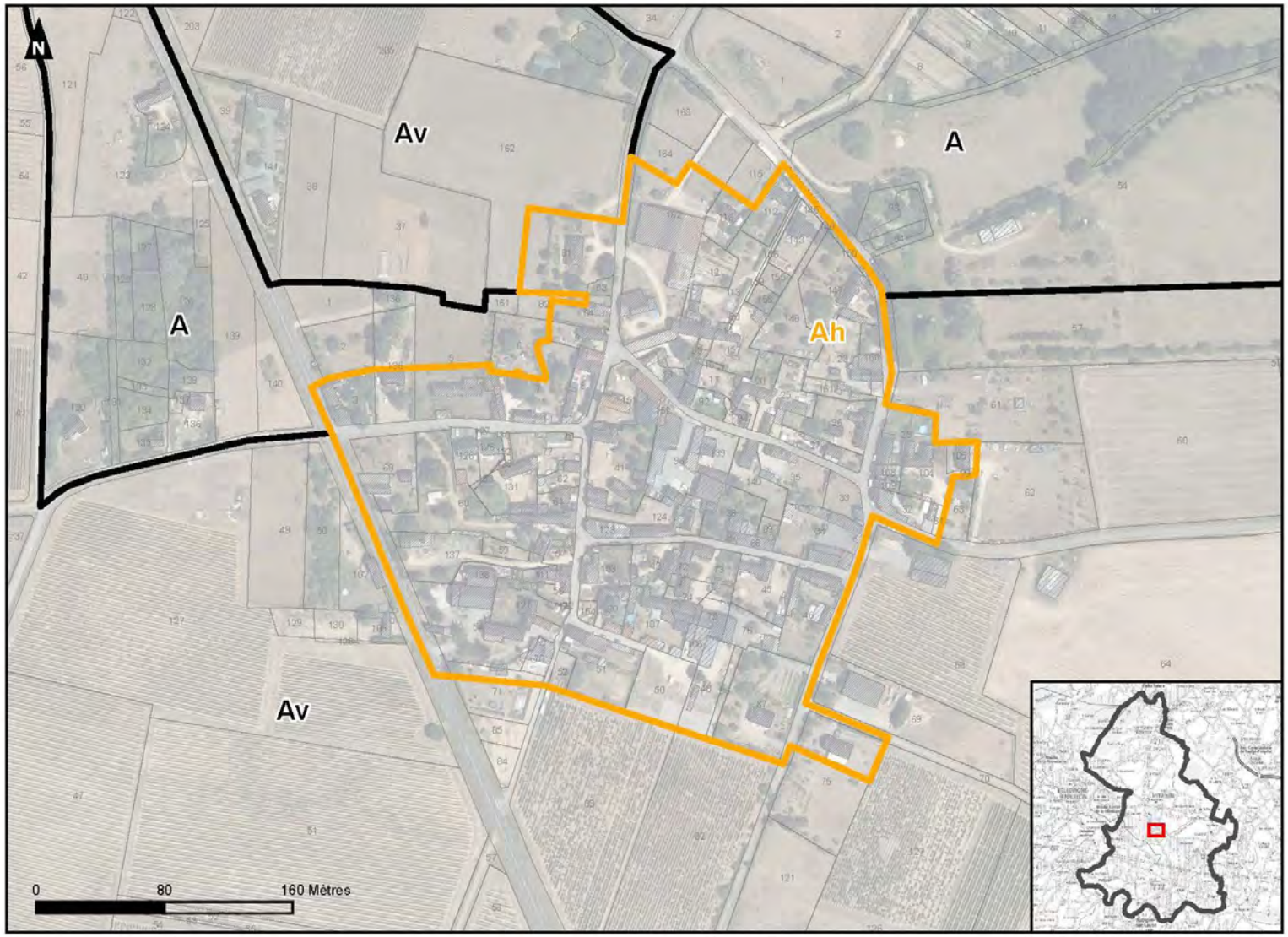
LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE OU PLAN DE ZONAGE : LES STECAL

Les villages densifiables : VILLENEUVE (Ah)

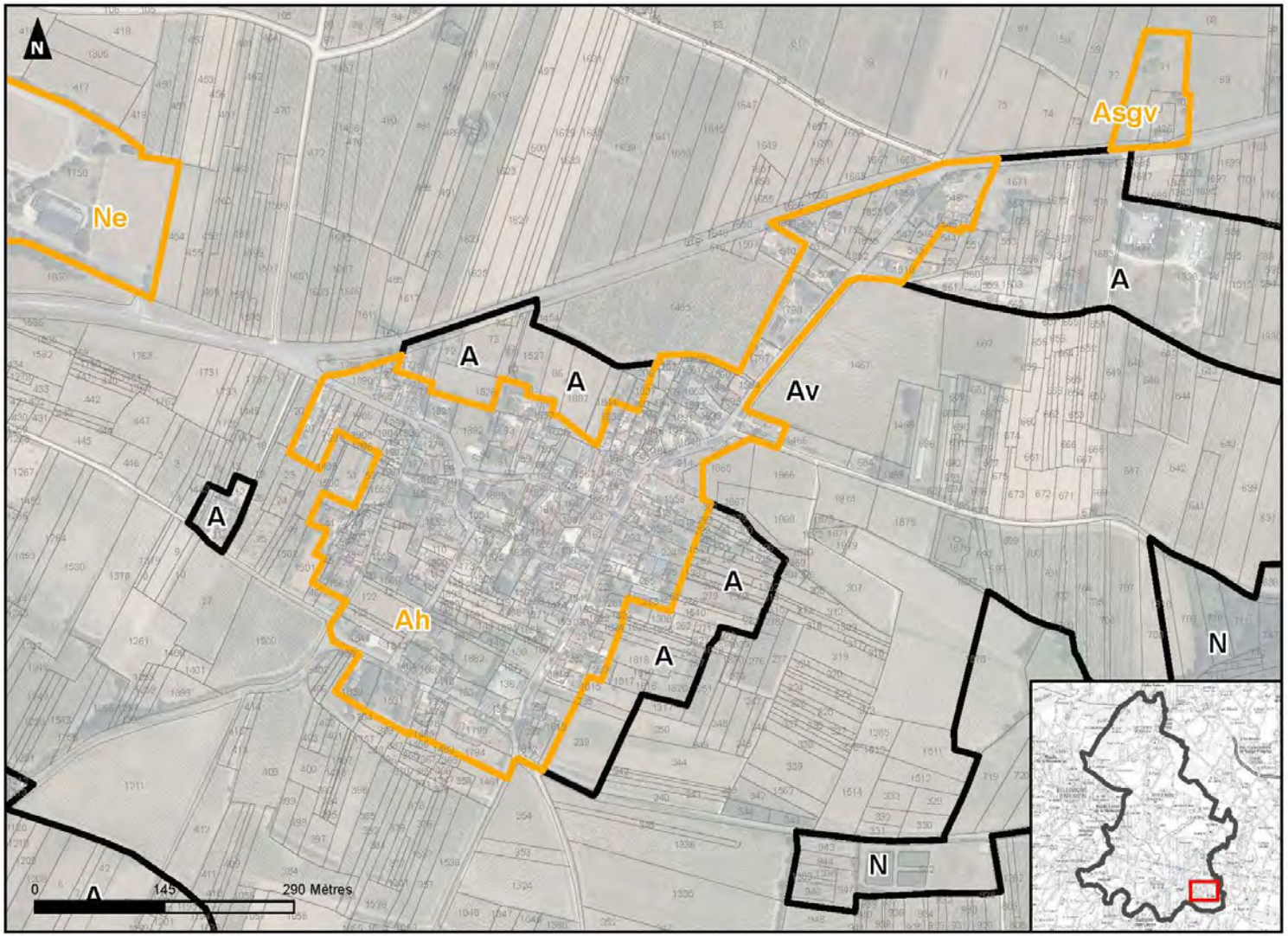


LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE OU PLAN DE ZONAGE : LES STECAL

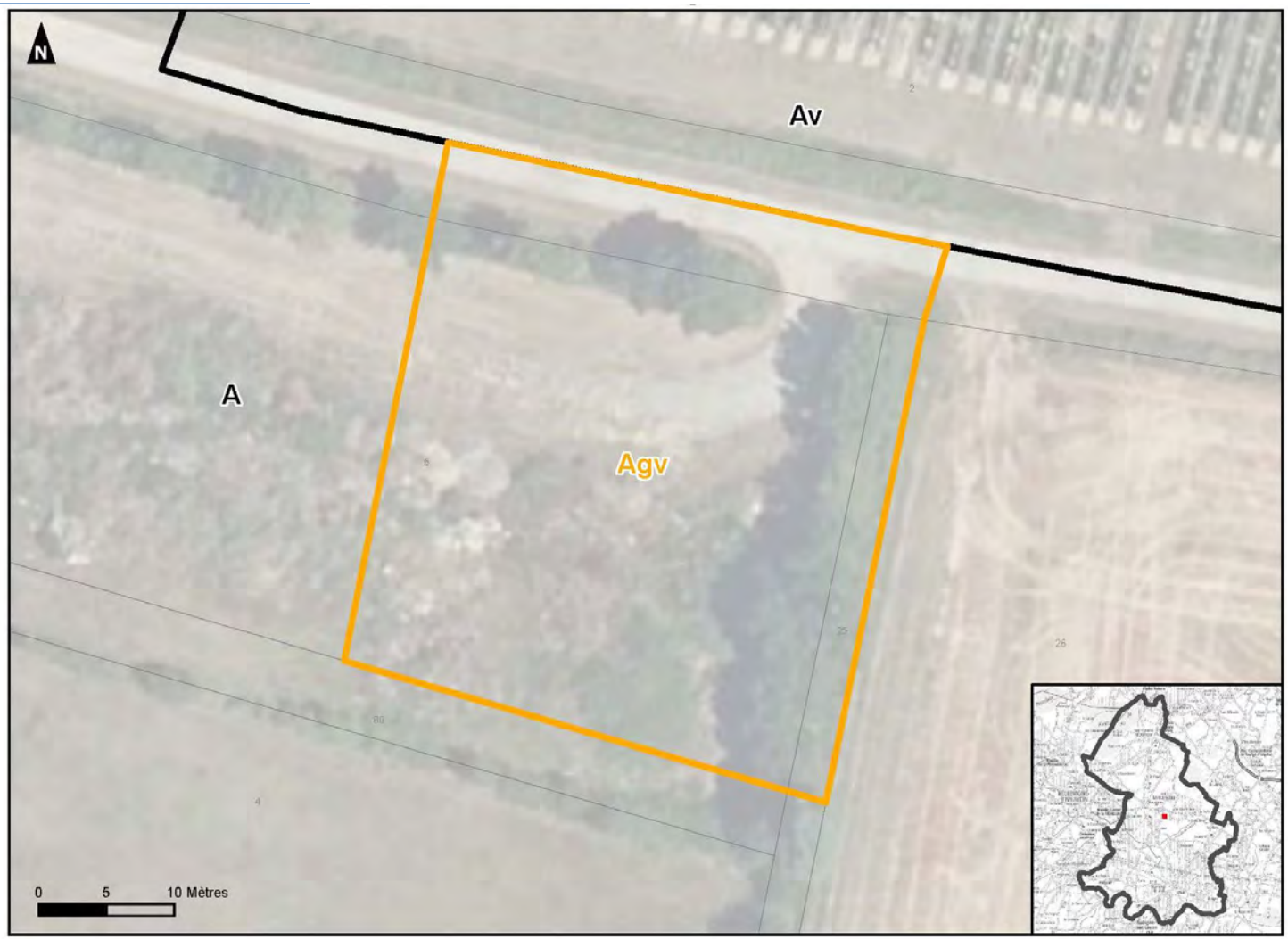
Les villages densifiables : MILLE (Ah)



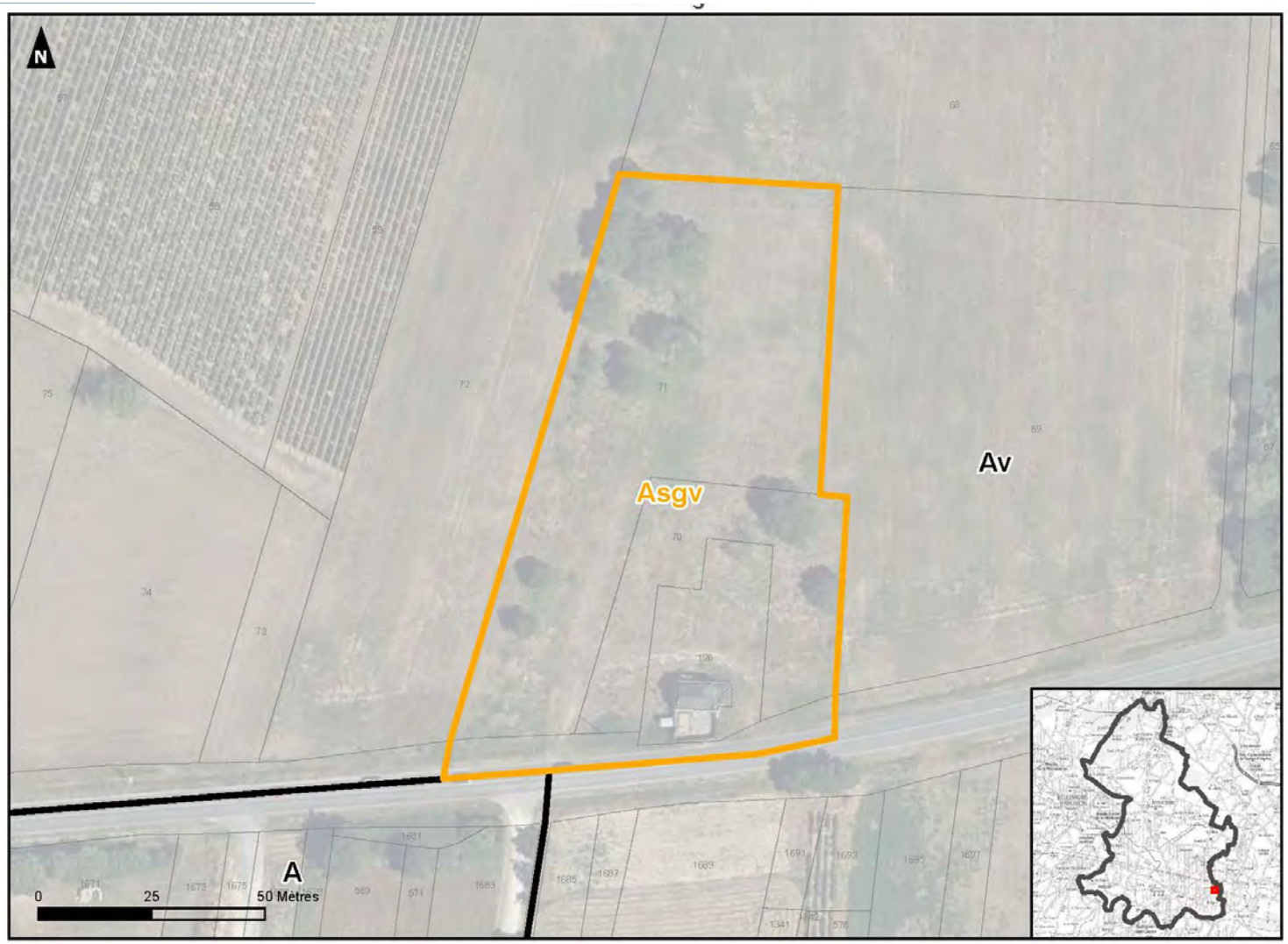
Les villages densifiables : MALIGNE (Ah)



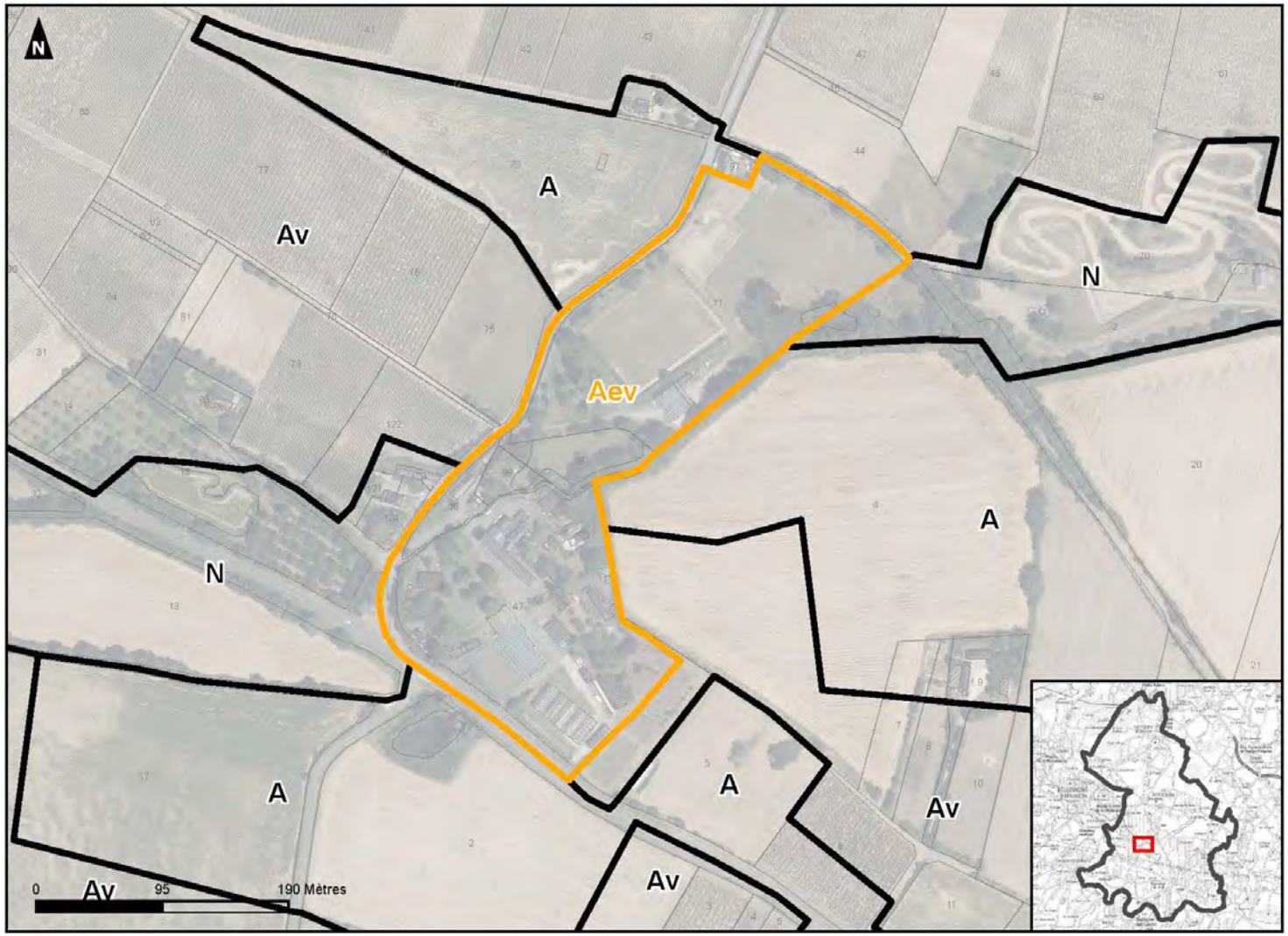
L'aire d'accueil des gens du voyage (Agv)



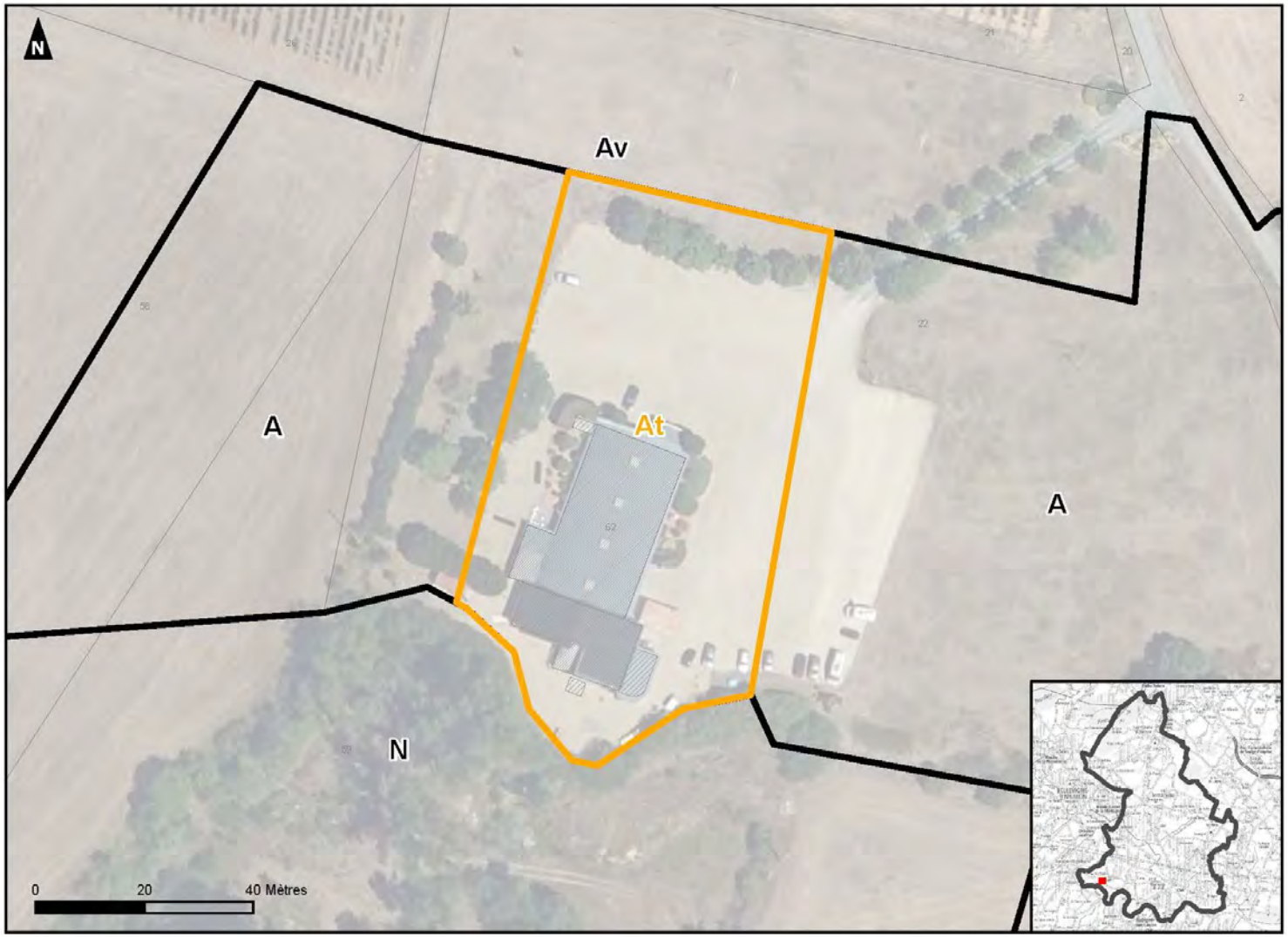
L'aire de sédentarisation des gens du voyage (Asgv)



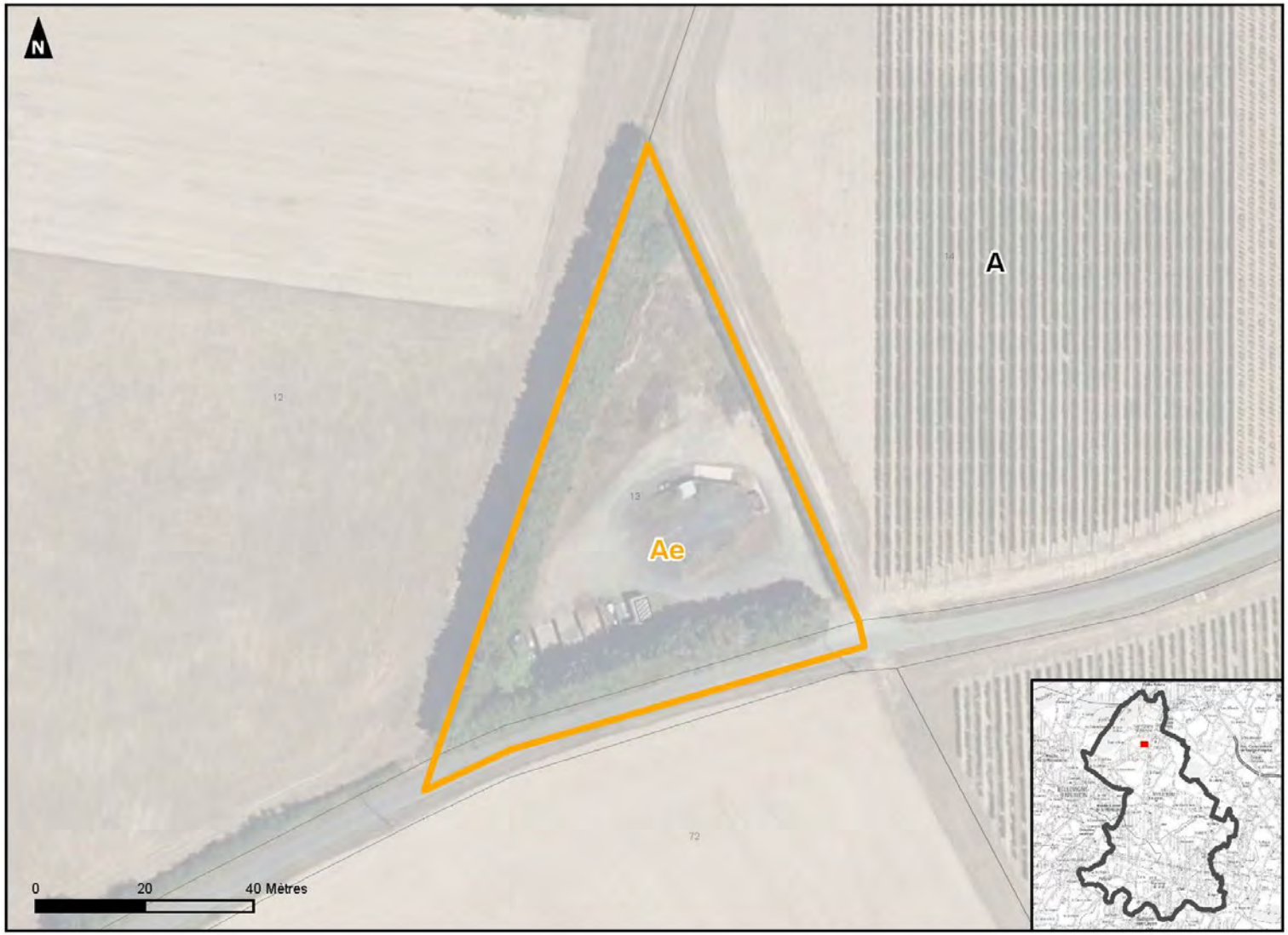
Secteur agricole à vocation de service public et d'intérêt colectif
L'IME JOUANNET (Aev)



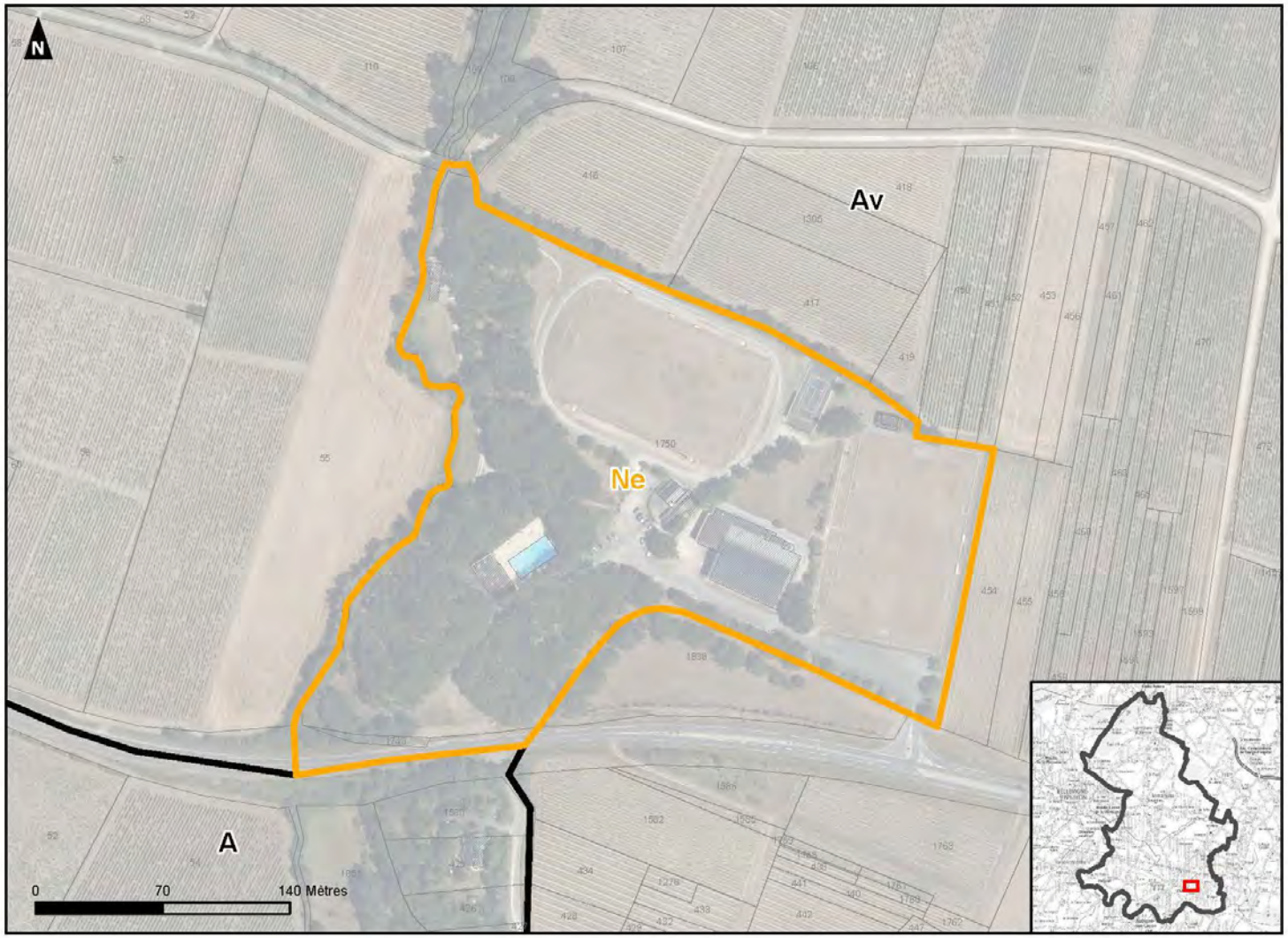
Secteur agricole à vocation de tourisme : Le Cabaret de Belles Poules (At)



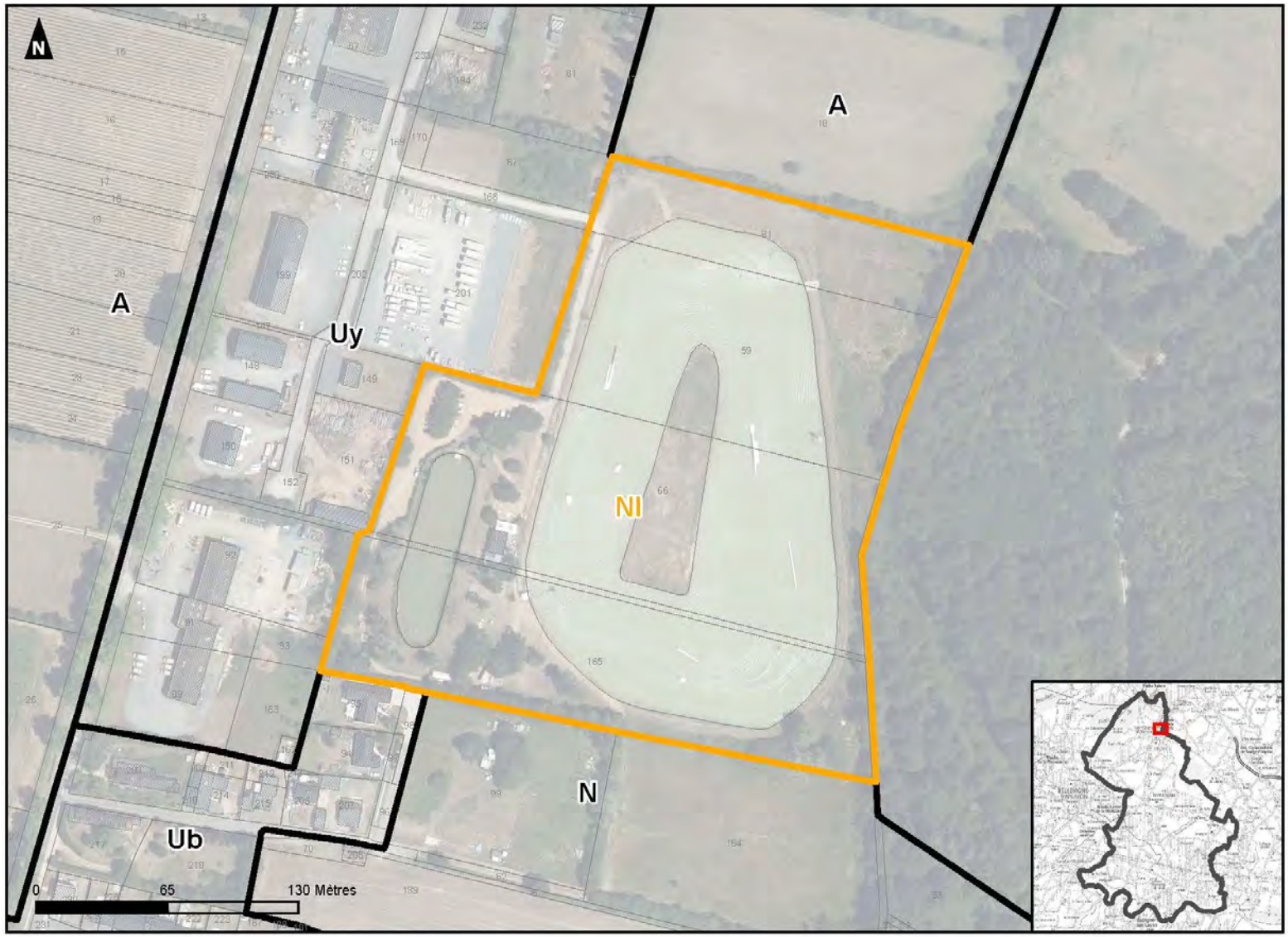
Secteur agricole à vocation d'équipement : Végétrie (Ae)



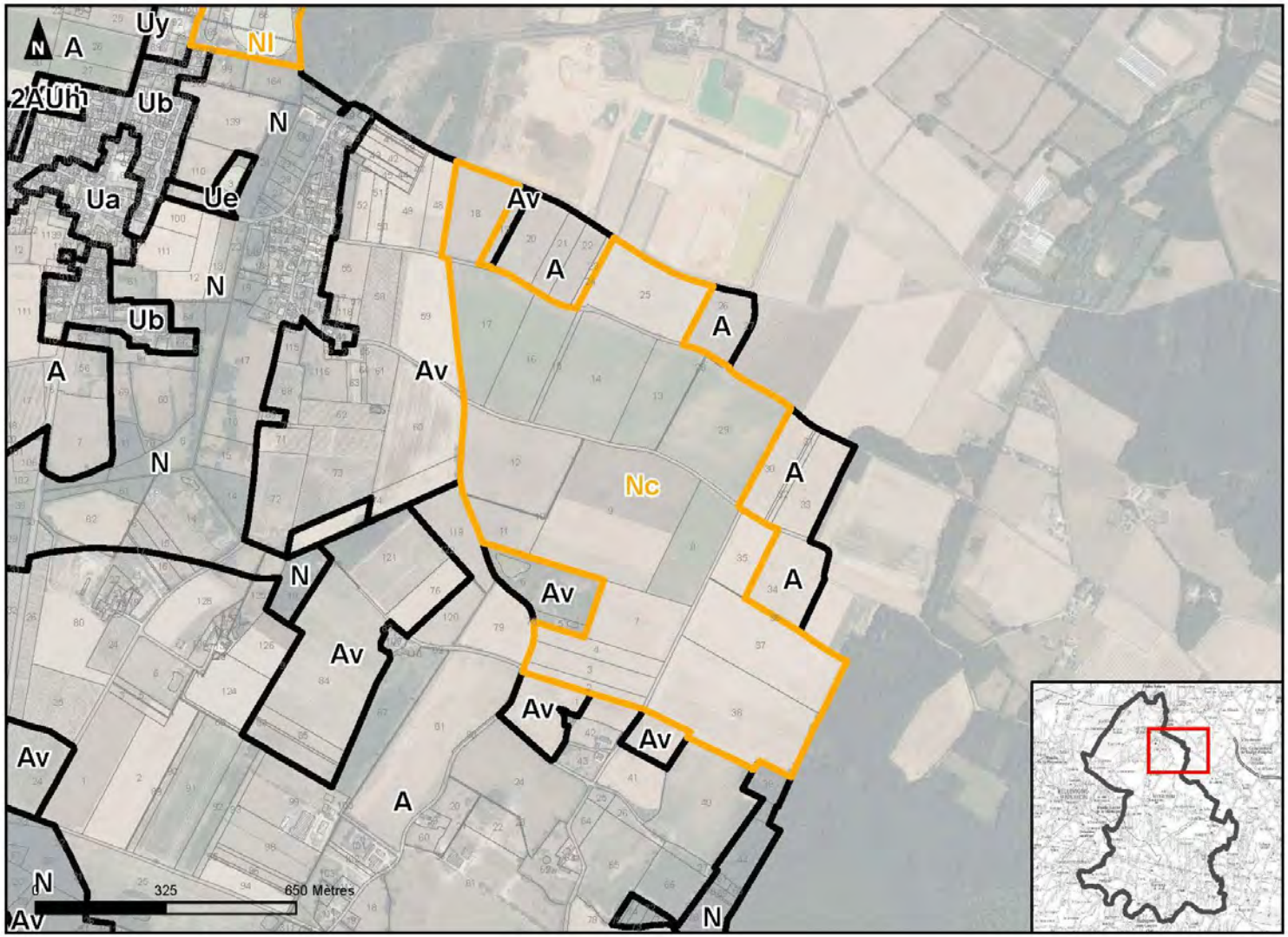
Secteur naturel à vocation d'équipement : Le stade Girondeau (Ne)



Secteur naturel à vocation de loisir : Anjou Wake Park (Nl)



Secteur naturel à vocation d'exploitation de carrière : La carrière (Nc)



Les règles de hauteur

En secteur Ua et Ub

La hauteur des constructions doit être sensiblement égale aux constructions voisines pour assurer une intégration harmonieuse dans l'environnement bâti existant sans dépasser R+2.

En secteur Ua1

La hauteur des constructions doit être sensiblement égale aux constructions voisines pour assurer une intégration harmonieuse dans l'environnement bâti existant sans dépasser R+3.

En secteurs Uy et Uy1

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres du sol naturel à l'égout ou à l'acrotère

L'implantation des constructions

En secteur Ua

Le long des voies et emprises publiques existantes ou projetées les bâtiments doivent s'implanter à l'alignement ou en fonction de l'implantation dominante des bâtiments existants du même côté de la voie.

En secteur Ub, Ue, Uy

Le long des voies et emprises publiques existantes ou projetées les bâtiments doivent s'implanter

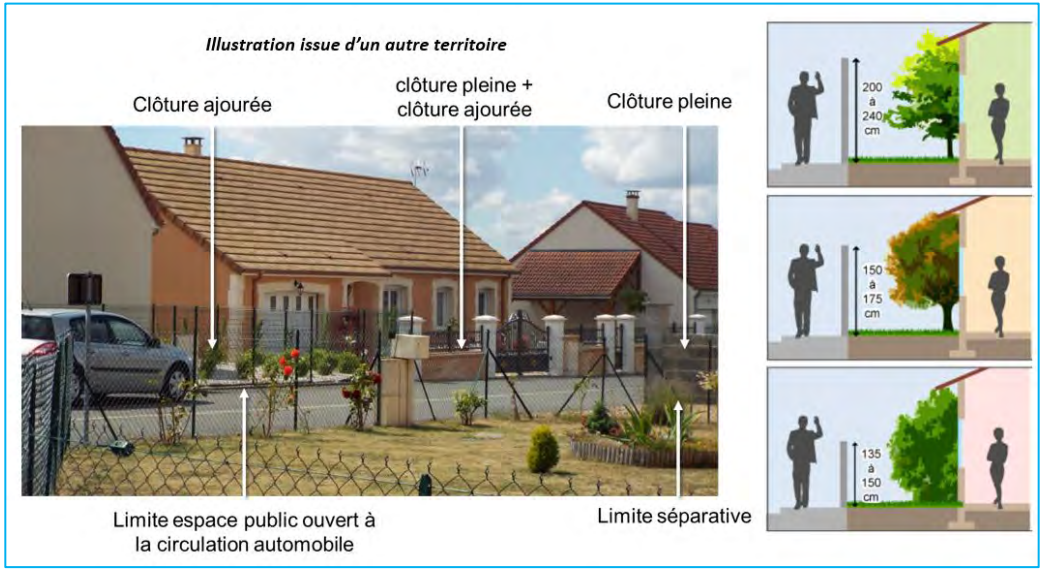
- Soit à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement,
- Soit en fonction de l'implantation dominante des bâtiments existants du même côté de la voie. Dans ce cas, le bâtiment nouveau est autorisé à s'aligner selon cette implantation dominante ou en recul de celle-ci.

Les clôtures

La hauteur totale des clôtures nouvelles ne doit pas dépasser 2 mètres par rapport au niveau de la voie pour la partie implantée en bordure de voie, et par rapport au terrain naturel pour les parties implantées sur les autres limites sauf pour des raisons de cohérence avec l'environnement.

Il est autorisé :

- la construction d'un mur sur une hauteur supérieure à celle exprimée ci-dessus à condition d'être de même hauteur et en continuité immédiate avec un mur existant.
- la reconstruction / réfection d'un mur ancien sur une hauteur inférieure ou égale à la hauteur initiale.
- une hauteur supérieure pour toute construction d'équipement public ou d'activité économique, justifiée par des besoins de sécurité ou d'application des normes et règlements en vigueur.



Les emprises au sol autorisées

Dans l'ensemble de la zone A, à l'exception des secteurs qui en sont déclinés, par exemple Ac pour les carrières

Pour les annexes des habitations (excepté les logements pour exploitants agricoles et les piscines), l'emprise au sol cumulée de(s) nouvelle(s) annexe(s) ne doit pas dépasser 40 m² à la date d'approbation du PLU, et par unité foncière.

Pour les extensions des habitations (excepté les logements pour exploitants agricoles et les piscines), l'emprise au sol créée ne doit pas excéder 30% de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLU dans la limite de 60 m². **Pour les piscines**, l'emprise au sol ne doit pas dépasser 40 m².

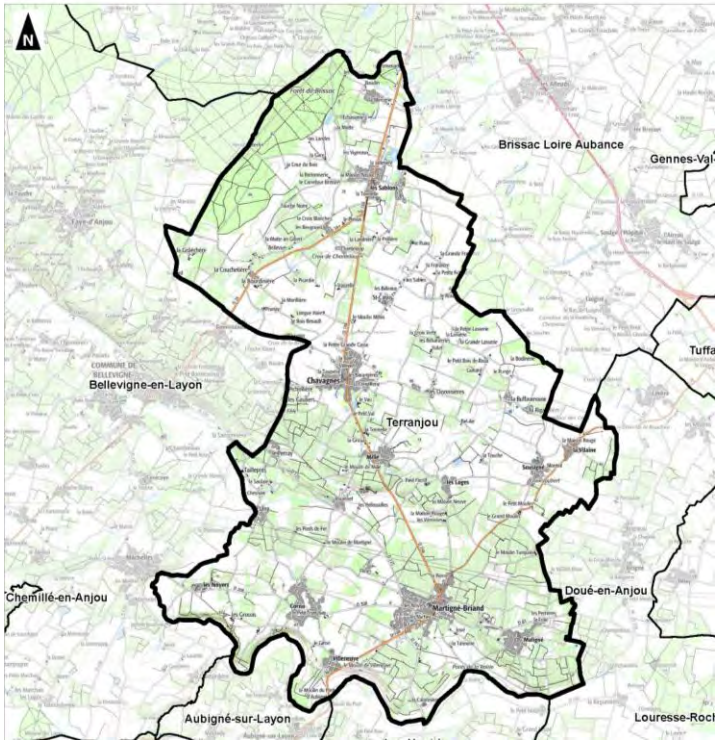
Dans le secteur Ah

L'emprise au sol cumulée des constructions (excepté les piscines) sur l'unité foncière, hors constructions à vocation Agricole, (constructions existantes et nouvelles) ne devra pas dépasser :

Emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU	Emprise au sol supplémentaire autorisée
Jusqu'à 150 m²	75 m²
Au-delà de 150 m²	30% de la superficie de la ou des construction(s) existante(s) sans dépasser une emprise au sol totale de 350 m²
Au-delà de 350 m²	20 m²

TERRANJOU (49)

Plan Local d'Urbanisme



2nde Réunion publique de présentation du futur Plan Local d'Urbanisme

Merci de votre attention