

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~~

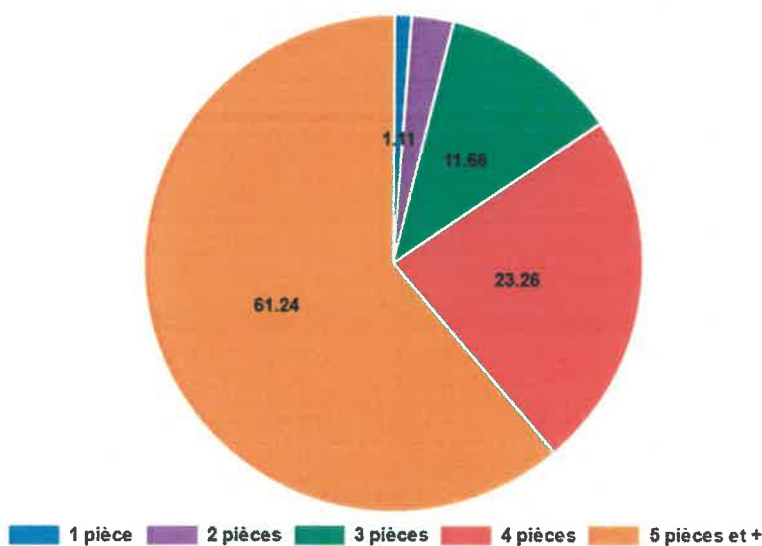
Orientation n°6 : développer et diversifier l'offre en logements pour répondre aux besoins de tous.

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
049-200067718-20250203-2025-02-014-DE
Date de réception préfecture : 10/02/2025

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