

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'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.
- 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 – PERPÉTUER 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 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 : 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 les suivants :

Accusé de réception en préfecture  
049-200067718-20250707-2025\_07\_087\_1-DE  
Date de transmission : 10/07/2025  
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 commentaires. Au total, 7 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  
049-200067718-20250707-2025\_07\_087\_1-DE  
Date de télétransmission : 10/07/2025  
Date de réception préfecture : 10/07/2025