

DELIBERATION
CONSEIL MUNICIPAL
Séance du 02 octobre 2023

Nombre de conseillers municipaux		
En exercice	Présents au moment des votes	Votants
28	22	28
Date de convocation	Date Affichage et publication	
26/09/2023	2-3 OCT. 2023	
Séance ordinaire		

Le deux octobre deux mille vingt-trois 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 nommé secrétaire de séance : David PERTHUÉ

Etaient présents : BOUTRY Véronique, CARON Sylvie, COCHARD Jean-Pierre, CORBIN Odile, FERY Martine, GARREAU Jean-Louis, GORIN Anne-Sophie, GOUBEAULT Jean-Pierre, HORTET Sylvie, JOSELON Ingrid, JUMEL Jérôme, MARTIN Maryvonne, MARTIN Sébastien, PERTHUÉ David, RAIMBAULT Philippe, REMBAULT Emmanuel, RICHARD Mauricette, ROCHER Ginette, ROUCHER Bertrand, ROULET Jean-Louis, TESSIER Cindy, THOMAS Jean-Joël.

Absents excusés :

GENDRONNEAU Thierry, excusé donne pouvoir à Mauricette Richard
MARTIN Maryvonne, excusée donne pouvoir à Mme Fery jusqu'à son arrivée.
MENARD Isabelle excusée, donne pouvoir à Sylvie HORTET,
PIVERT Rémy excusé, a donné pouvoir à Maryvonne MARTIN,
RAIMBAULT Patricia, Excusée, a donné pouvoir à ROUCHER Bertrand,
TRILLEAUD Thomas, excusé, donne pouvoir à David Perthué
TURMEAU Yannick, excusé, a donné pouvoir à Véronique Boutry.

2023-10-116

URBANISME – Débats sur le PADD du PLU

Rapporteur : JL ROULET

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20231002-2023-10-116_bis-DE
Date de télétransmission : 20/12/2023
Date de réception préfecture : 20/12/2023

Monsieur Roulet, Adjoint au maire en charge de l'urbanisme et maire délégué de Chavagnes invite Monsieur Agator, directeur du cabinet Audiccé, prestataire retenu pour mener le projet PLU de Terranjou, à expliquer l'avancée du PADD du PLU de Terranjou.

Exposé

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est un document d'urbanisme de référence occupant une place majeure dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ou le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) qui régit l'usage du sol urbain.

Le PADD détermine les grandes orientations d'aménagement du territoire pour les années à venir, à partir des enjeux identifiés au sein du diagnostic. Il expose le projet d'urbanisme et définit les orientations générales d'aménagement, d'urbanisme, d'habitat, de déplacements, d'équipement, de protection des espaces et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Si le conseil municipal s'oriente vers un PLUi, un débat concernant le PADD permettrait la prise en compte du PLU en construction de Terranjou.

Le conseil municipal a déjà organisé une séance de travail le lundi 18 septembre dernier.

Il est proposé au conseil municipal de débattre sur les orientations proposées dans le projet de délibération.

Délibération

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L. 2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L. 151-2, L. 151-5 et L. 153-12 ;

Vu la délibération n°09-2021 du 8 février 2021 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Terranjou ;

Vu le projet d'Aménagement et de Développement Durables ;

Considérant qu'un débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a lieu au plus tard deux mois avant l'arrêt du projet de PLU conformément à l'article L. 153-12 du Code de l'urbanisme.

Monsieur le Maire invite Monsieur Agator à présenter les six orientations du PADD au Conseil Municipal. Ces 6 orientations sont déclinées en objectifs. 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, COMMERCES 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 l'extension de la zone d'activité de Martigné-Briand.

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20231002-2023-10-116_bis-DE
Date de télétransmission : 20/12/2023
Date de réception préfecture : 20/12/2023

- ORIENTATION 2 – PERPETUER 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 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.
- 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 : protéger de toutes constructions 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 4 755 habitants en 2034.
- Objectif : poursuivre la politique volontariste communale de réhabilitation de biens en cœur de bourg.
- Objectif : proposer une typologie variée de logements.
- Objectif : permettre d’habiter à la campagne.
- Objectif : créer une offre de terrains familiaux suite à la fermeture de l’aire d’accueil des gens du voyage de Maligné.

- ORIENTATION – 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 de 16 logements par hectare sur les secteurs en extension de l'urbanisation.
- Objectif : viser une consommation maximale en extension urbaine de moins de 9 ha.

La parole est donnée aux membres du Conseil municipal. Un débat sur ces orientations a lieu, les principaux échanges sont les suivants :

- ... Zone d'activité économique et Habitat

M. le Maire précise que les acteurs économiques du territoire ont été sollicités. Certains réclament un accroissement. Chaque projet donnera l'objet à une étude. La traduction opérationnelle donnera suite si le résultat de l'étude est favorable.

Monsieur Agator rappelle que tout le foncier qui sera consommé pour ces acteurs le sera au détriment de l'habitat et autres projets. Il est important de respecter le plafond de consommation et que les choix soient justifiés (véracité et la pertinence des projets).

M. le Maire précise que les communes de Notre Dame d'Allençon et Chavagnes ont doublé leur population en moins de 20 années.

En zone artisanale à développer, Martigné-Briand est polarité secondaire et le lieu de développement de l'activité économique.

Monsieur Roulet rappelle que le monde agricole et viticole est soutenu et défendu et que c'est un choix.

Les parcs d'activités qui se développent sont ceux pluridisciplinaires.

G. Rocher, maire déléguée de Notre Dame d'Allençon dit qu'on aurait pu développer à NDA mais qu'il s'agit d'un choix politique. J.L. Garreau, conseiller municipal se demande si des entrepreneurs auraient été intéressés au regard de l'éloignement d'Angers. M. le Maire répond que pour le moment ce n'est pas un problème, qu'il y a nombre de sollicitations.

Aujourd'hui les petites entreprises d'artisanat peuvent s'installer dans les bourgs mais tout dépend des nuisances.

S. MARTIN, conseiller municipal demande si les ETS qui souhaitaient s'agrandir le pourront si ce choix est retenu. M. le Maire répond que la zone est définie et sera limitée. Le rôle de la CCLLA sera le réaménagement de la zone mais il n'y aura pas d'hectare supplémentaire.

C. Tessier, conseillère municipale demande ce que signifie restructurer la zone artisanale. M. le Maire répond que chaque entreprise a été interrogée pour connaître ses projets. La proposition faite à la CCLLA est un réaménagement de l'intérieur. Le Département et la Communauté de communes proposeront un accès facilité.

C. Tessier demande si la zone de Chavagnes est complète. Ph Raimbault, adjoint en charge de la voirie que « oui et non car il reste de l'espace enherbé ». Il pourrait être accueilli de nouveaux acteurs économiques mais ils achèteront aux propriétaires privés ou publics.

Monsieur Agator rappelle que le changement de destination est un levier intéressant car il ne consomme pas de nouvelle surface. Par exemple, le remplacement d'une ancienne ferme, jusqu'ici envisagé pour l'habitat, peut se faire en faveur de l'artisanat ou du secteur tertiaire. Si le changement de destination n'est pas envisagé cela figera le sort de ces propriétés. Monsieur Agator rappelle que c'est un levier intéressant tant qu'il n'appelle pas de nuisances.

Monsieur Roulet dit que ce travail a été initié mais que cela n'a pas encore été communiqué au cabinet.

Mme Richard, conseillère municipale demande si la possibilité est prévue de prévoir les deux destinations ? La réponse apportée est qu'il est préférable de ne pas figer les choix afin d'avoir de la souplesse.

- ... Les hameaux

Certains ont une vraie identité patrimoniale et cela devra être respecté. M. le Maire indique que des équipes municipales en ont visité quelques-uns. Ils doivent être identifiés car cela signifie qu'ils pourront être soumis à un cahier des charges spécifique. Les hameaux de Millé, Cornu, Maligné et Villeneuve sont constructibles avec des constructions nouvelles. JL. Roulet annonce + 25 maisons et que dans ces proportions, l'enjeu agricole est faible. Il n'y aura pas de densification dans tous les autres permettant de préserver l'image et le cadre de vie. M. le Maire rappelle l'objectif de boucher les dents creuses.

Mme Martin, 1^{ère} adjointe élue en charge des finances est arrivée à 21heures 07. Elle prend part aux débats et aux votes à partir de ce moment.

Monsieur Agator reprend la parole pour évoquer la question des densités qui ont augmenté à 14/15/16 ou 17 logements par hectare. C'est l'équilibre économique de l'opération qui détermine la densité. Voir plutôt les périmètres d'opération. M. le Maire précise que 16 est un minimum actuellement or maintenant il faudrait mettre 20 ou 25 maisons pour la rentabilité des opérations. L'intérêt c'est de déterminer le qualitatif plutôt que le quantitatif.

Mme Caron, conseillère municipale rappelle le principe de proposer le l'habitat partagé ou des jardins partagés. Il est répondu par le prestataire que cela peut être une politique mise en œuvre.

Monsieur Raimbault, Adjoint en charge de la voirie calcule que ce ratio fait de tous petits terrains. Il est répondu qu'il faut de la mixité et il rappelle que près de 60% des foyers se compose d'une personne seule ou d'une famille mono parentale.

- ... La prise en compte de certains sujets comme la préservation de l'environnement, projets de développement durable, le carrier.

Il est important d'en prévoir le devenir.

Il est rappelé certains projets : le photovoltaïque au sol sur l'ancienne déchetterie, l'agri-photovoltaïque qui permet deux activités pour le propriétaire exploitant. Monsieur Agator précise que la commune peut choisir de faciliter ou interdire l'implantation sur certaines zones. M. le Maire craint que ces projets ne viennent consommer ces hectares en réserve. Quelle incidence sur les zones A ? Limiter la consommation agricole est un principe inscrit dans la loi.

- ... Pour la mobilité,

Choix du contournement de Martigné-Briand, des cheminements doux,

- ... 4755 habitants à l'horizon 2034 est un objectif ambitieux mais raisonnable. Cela doit pouvoir être absorbable en termes de services et de capacité d'accueil.

Le logement vacant est un sujet pris en compte. L'habitat est très soutenu car il n'y a pas ou peu de logements vacants. Optimiser la zone urbaine existante.

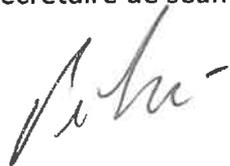
Monsieur Roulet précise qu'il a été souhaité une progression homogène et linéaire.

Monsieur Goubeault, conseiller municipal est arrivé à 21H15. Il prend part aux débats et aux votes à partir de ce moment.

Le Conseil municipal indique que la présente délibération atteste que le débat sur les Orientations Générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables a eu lieu.

Fait à Terranjou, le 17/10/2023

Le secrétaire de séance,



David PERTHUÉ

Le Maire,



Jean-Pierre COCHARD