PRÉFET
DE MAINE-ET-LOIRE
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale des territoires

Service Urbanisme Aménagement et Risques
Unité ADS - Contrôle de légalité
Affaire suivie par Claire Coz
02 41 86 63 27
ddt-sg-aj@maine-et-loire.gouv.fr

Angers, le 30 AVR. 2026

Le Préfet de Maine-et-Loire
à

Monsieur le Maire
1 place de la Mairie
Chavagnes Les Eaux
49380 TERRANJOU

Objet : Contrôle de légalité d'un document d'urbanisme

Réf. : Délibération du conseil municipal du 25 février 2026

Par délibération citée en référence et transmise au contrôle de légalité le 5 mars 2026, le conseil municipal a approuvé le plan local d'urbanisme de Terranjou.

Une partie des remarques portées à la connaissance de la collectivité, à l'issue de la consultation des personnes publiques associées a été prise en considération par l'assemblée communale. Leur intégration au document d'urbanisme permettra un aménagement plus durable du territoire.

Je souhaite toutefois appeler votre attention sur divers points dont celui essentiel de la réduction de la consommation d'espaces naturel, agricole et forestier (ENAF).

- Consommation d'espace

J'observe avec satisfaction que vous avez réalisé, comme demandé dans l'avis de l'État, l'analyse de la consommation passée sur les 10 dernières années, avant l'arrêt de projet conformément à l'article L 151-4 du code de l'urbanisme (CU).

Concernant la consommation d'ENAF, je note un effort de réduction de 0,70 ha sur l'ensemble du PLU grâce à la suppression de l'OAP rue Saint Eloi, la réduction de l'OAP Petites Cartes et le décompte du projet de STECAL Acfi (en l'absence de construction). Par ailleurs, j'observe un important report d'urbanisation après 2031, de l'ordre de 3,8 ha (2,83 ha concerne la zone d'activité des Acacias qui est reclassée en 2AUy et 1 ha concerne l'OAP Les Petites Cartes dont l'urbanisation est échelonnée dans le temps). Ces mesures permettent à votre projet de respecter l'objectif de réduction de moitié du rythme de la consommation de l'espace sur la période 2021-2031 par rapport à la période 2011-2021.

Toutefois, elles ne suffisent pas à garantir une réduction du rythme de l'artificialisation, tel que prévue par la « Loi Climat et Résilience ». En effet, le projet d'aménagement de votre territoire se déploie jusqu'en 2035. De fait, si votre rythme de consommation d'espace est divisé par deux sur la période 2021-2031 (0,66ha/an) par rapport à la période 2011-2021 (1,47ha/an), il repartirait à la hausse entre 2031-2035 (0,96 ha/an), la trajectoire de réduction n'étant dès lors plus maintenue.

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115c-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

Dans ces conditions, votre PLU ne s'inscrit pas dans la trajectoire de réduction du rythme de l'artificialisation attendue par la « loi Climat et Résilience ». Il est nécessaire de revoir à la baisse le rythme d'artificialisation sur la période 2031-2035. En particulier il semble exister des marges de manœuvre pour réduire le dimensionnement de la zone d'activité 2AUy. En effet, 5 ha sont prévus au total pour la zone d'activité à court terme (1AU) et moyen terme (2AU).

- Préservation des zones agricoles et naturelles

L'article L 151-13 du CU précise que « le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés : des constructions (...) Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. »

De fait, les zones agricole et naturelle doivent être préservées de toute construction sans lien avec leur vocation et ce n'est que de manière exceptionnelle que de telles constructions peuvent y être réalisées à l'intérieur de STECAL.

En l'espèce, j'observe que vous avez maintenu la totalité des STECAL, malgré l'avis défavorable de l'État qui soulevait un manque de justifications. Si leur dénomination a été modifiée pour certains d'entre eux (« sous-secteur » Ae Acfi Aev Ne), ils n'en demeurent pas moins que les droits à construire au sein de l'emprise de ces secteurs restent très importants vis-à-vis d'une zone agricole ou naturelle qu'ils pourraient alors fortement impacter. Ainsi, il est toujours énoncé dans les règles de « Volumétrie et implantation des constructions » que l'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions sur leur unité foncière pourraient aller jusqu'à 30 à 40 % (suivant le secteur) de la superficie de l'unité foncière à la date d'approbation du PLU.

C'est pourquoi, en l'absence de justification, je vous remercie de supprimer les STECAL suivants, Ae, Acfi, Aev et Ne, ou d'encadrer davantage les droits à construire, en lien avec les projets.

Concernant la base de loisir dénommée « Wake Parc », j'observe que vous n'avez pas créé de STECAL. Vous maintenez l'entièreté de celle-ci en zone urbaine « Ul » plan d'eau compris. Or, je tiens à vous préciser que, si la partie terrestre du Wake Parc se positionne dans le prolongement de l'enveloppe urbaine côté ouest, le plan d'eau n'est en aucun cas urbanisé. Celui-ci se situe dans la continuité de la zone naturelle protégée le jouxtant à l'est et des zones naturelles et agricoles au sud et au nord. De fait, le classement du plan d'eau et de ses pourtours immédiats en Ul apparaît en l'état illégal. C'est pourquoi, je vous invite à le reclasser en zone naturelle.
Je vous rappelle qu'un STECAL Nl concernant la partie terrestre du Wake Parc est tout à fait envisageable en limite de zone urbaine ou même à l'intérieur d'une zone urbaine, à des fins de préservation. Celui-ci permettrait d'encadrer a minima des droits à construire en zone Nl, notamment en termes d'emprise au sol, à l'inverse du zonage Ul actuel.

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115c-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

- Assainissement

Les zones constructibles (U) et les zones d'urbanisation future (AU) délimitées au futur PLU doivent offrir des conditions permettant d'assurer un assainissement conforme à la réglementation en vigueur au plus tard au moment de l'ouverture à l'urbanisation (L 1331-1 du code de la santé publique, R 2224-11 et R 2224-15 du code général des collectivités locales et R 151-20 du code de l'urbanisme).
En l'espèce, au sein de la commune de Martigné-Briand, l'OAP en zone 1AU « rue Rabelais » a été maintenue, malgré l'avis défavorable de l'État. Il s'avère en effet que les performances épuratoires de son système d'assainissement sont toujours non conformes.
Je vous demande donc de reclasser la zone 1AU « rue de Rabelais » en zone 2AU, d'autant que deux autres OAP (en zone U) et l'extension de la zone d'activité des Acacias généreront de nouveaux raccordements.

Enfin, vous avez fait part à mes services par mail puis courrier du 17 mars 2026, de l'absence de trames graphiques non reprises par erreur au règlement graphique, lors de l'approbation du document par l'assemblée municipale. Il s'agit des « ensembles de patrimoine bâti identifié à protéger » (L151-19 du CU), « parcs et jardins identifiés » (L151-23 du CU), « espaces boisés classés » (L113-1 du CU). Je vous invite à rectifier cette erreur matérielle en ré-approuvant votre document d'urbanisme avec l'ensemble des pièces et des trames graphiques.

À cette occasion, vous pourrez utilement annexer le schéma d'assainissement et le zonage d'assainissement approuvé le 26 février 2026 par l'assemblée communautaire Loire Layon Aubance.

Compte-tenu des éléments détaillés ci-avant, je vous remercie de bien vouloir procéder aux modifications nécessaires de votre document d'urbanisme pour permettre d'en assurer une meilleure stabilité juridique. C'est pourquoi, je vous prie de considérer ce courrier comme un recours gracieux.

Mes services restent à votre disposition pour vous apporter tout complément d'information.

Pour le Préfet et par délégation,
le Secrétaire Général de la Préfecture

PRÉFECTURE DE MAINE-&-LOIRE
ANGERS

Raymond YEDDOU

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115c-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026