



**PRÉFET
DE MAINE-ET-LOIRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**

Service Urbanisme Aménagement et Risques
Unité Urbanisme Planification Aménagement
Affaire suivie par : Thibaut FOUQUERAY
02 41 86 65 14
thibaut.fouqueray@maine-et-loire.gouv.fr

Angers, le **22 OCT. 2025**

Ref : SUAR/UPA – 25 – U066

Le Préfet de Maine-et-Loire

à

ARRIVÉ LE
27 OCT. 2025
MAIRIE DE TERRANJOU
1748-2025

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

Objet : Avis de l'État sur le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Terranjou

Pièces jointes :

- *Note technique complémentaire*
- *Avis de la CDPENAF, de l'ARS, de RTE, de l'IGN, de la FFRandonnée*

Vous avez déposé le 29 juillet 2025, pour avis, conformément aux dispositions de l'article L.153-16 du code de l'urbanisme (CU), le projet de PLU de Terranjou, arrêté par délibération du conseil municipal du 7 juillet 2025.

Je note que l'écriture de votre projet de PLU a été réalisée dans le contexte d'élaboration d'un nouveau Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) à l'échelle du Pôle Métropolitain Loire Angers (PMLA). Vous avez ainsi cherché à fixer des orientations qui s'inscrivent en compatibilité avec le projet de SCoT PMLA arrêté et qui sera approuvé le 8 décembre 2025. Cette compatibilité avec le document final du SCOT devra bien être vérifiée à son approbation.

Sur le volet habitat, le projet de PLU respecte les objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH) approuvé, même si les durées de validité des deux documents ne sont pas analogues.

Je tiens cependant à souligner que votre projet comporte plusieurs faiblesses dont certaines sont majeures et ne permettent pas d'assurer un développement durable du territoire.

L'examen du projet appelle de ma part les observations ci-après, développées dans la note technique jointe, relatives à la prise en compte des enjeux de développement durable énoncés à l'article L.101-2 du CU.

■ Proposer une offre de logements répondant à un projet urbain

La commune a fixé un taux de croissance démographique de +0,99 %/an très ambitieux de manière à atteindre environ 4 500 habitants en 2035. Ce taux correspond, sur la période de 2024 – 2035, à un besoin d'environ 24 logements/an. Il correspond aux projections du PLH approuvé.

Un potentiel de 7 logements en changement de destinations est pris en compte alors que 30 bâtiments sont identifiés pour du changement de destination vers du logement. Il est nécessaire de mettre en cohérence ou d'apporter des justifications concernant ces éléments du rapport de présentation relatifs à la définition des besoins en logements.

La densité minimale prévue est fixée à 23 logements/ha sur les secteurs en extension de l'urbanisation sur la commune déléguée de Martigné-Briand et 18 logements/ha sur les secteurs en extension de l'urbanisation sur les communes déléguées de Chavagnes-les-Eaux et Notre-Dame-d'Allençon. **Ces densités sont en cohérence avec le PLH approuvé au regard des besoins du territoire établis et également avec les orientations du futur SCoT.**

Le projet a identifié 185 logements potentiels dans la partie urbanisée sur les 280 logements prévus soit 66 % de la production de logements. **Cet objectif est compatible avec le PLH et le SCoT à venir.** Cependant, certaines OAP comptabilisées dans la partie urbanisée sont en extension de l'enveloppe, ce chiffre est donc à clarifier.

Je note que le PADD projette une politique volontariste de réhabilitation de biens en cœur de bourg, en réhabilitant 16 logements vacants dégradés entre 2024 et 2035. **Ce point est satisfaisant.**

Bien que le document mentionne l'importance de la prise en compte de la typologie de logements, il se limite toutefois, à déclarer « qu'un travail pourra être effectué afin d'adapter les besoins induits par le desserrement des ménages et le vieillissement de la population ». Je rappelle que le PLH, comme le SCoT, encourage le développement de formes urbaines innovantes, moins mono-typées et moins consommatrices d'espaces. **Il est ainsi regrettable que votre projet n'aille pas plus loin dans l'encouragement de formes résidentielles plus diversifiées.**

Les objectifs du PADD restent conformes aux objectifs du PLH, notamment en ce qui concerne les besoins induits par le desserrement des ménages, le vieillissement de la population, le besoin en logements sociaux. Les nouvelles offres de logements seront réalisées de manière équitable en extension urbaine et en densification selon les 8 OAP.

Au total, ces OAP sectorielles fixent un objectif de 31 logements sociaux minimum. Je note également que le règlement écrit impose une part de production de logement locatif social ou accession abordable dans tous les programmes à partir de 10 logements. **Cet objectif est compatible avec le PLH.**

■ Maîtriser la consommation d'espace

La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers à Terranjou sur la période 2011-2021 indiquée dans le rapport de présentation s'élève à 14,76 ha. Cette donnée est issue de l'observatoire de la consommation d'ENAF réalisé par l'Agence d'Urbanisme de la Région Angevine (AURA) et utilisé dans le cadre de la révision du SCoT et du PLH.

Cependant, l'analyse de la consommation passée sur les 10 dernières années avant l'arrêt du projet n'a pas été réalisée en application de l'article L151-4 du CU. **Cette analyse doit être effectuée.**

Le PADD affiche l'objectif de viser une consommation maximale en extension urbaine de 13 ha environ, répartie comme suit :

- environ 5,20 ha sur le volet résidentiel,
- environ 2,35 ha sur le volet équipement en extension de l'urbanisation, dont 1,6 ha pour le projet de déviation de la route départementale et 0,75 ha pour l'accueil des gens du voyage,
- environ 5 ha en extension sur le volet économique.

La loi Climat-Résilience établit un 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, et un objectif d'atteindre le « zéro artificialisation nette » à l'horizon 2050.

En comparaison avec la consommation effective de 14,7 ha sur la période 2011-2021, le PLU ne permet pas la réduction de moitié du rythme de consommation d'espace sur la décennie 2021-2031. Ainsi, sur la seule période 2024-2031, la consommation projetée représente plus de 70 % de la décennie 2011-2021. Le PLU propose donc une poursuite du rythme de consommation d'espace observée sur le territoire, sans tenir compte de l'inflexion prévue par la loi climat et résilience.

Concernant les projets d'urbanisation situés à l'intérieur des enveloppes urbaines (4 OAP pour une surface cumulée de 3,9 ha), il est précisé dans le rapport de présentation que ceux-ci ne sont pas pris en compte dans le calcul de la consommation foncière.

J'attire votre attention sur le fait que ces projets généreront une artificialisation des sols. La loi Climat et résilience prévoit qu'à partir de 2031, un suivi de l'artificialisation devra être effectué. Si ces projets étaient réalisés après cette date, ils seraient alors comptabilisés.

■ Préservation des enjeux environnementaux

- Au niveau des eaux usées

J'attire votre attention sur le fait que, contrairement à ce qui est indiqué dans le rapport de présentation, l'ensemble des stations de traitement des eaux usées de Terranjou ne sont pas conformes.

Ainsi, comme indiqué dans le courrier de conformité 2024, il y a de fortes réserves sur l'OAP en zone 1AU « rue de Rabelais » qui se raccordera sur la station de Martigné-Briand (Bourg). En l'absence d'amélioration, celle-ci devra être classée en zone 2AU.

- Patrimoine naturel et Trame Verte et Bleue (TVB)

Le PLU identifie par une trame spécifique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme les zones humides inventoriées lors d'une pré-localisation menée en 2021, et accompagne cette identification par un règlement protecteur. L'OAP thématique mise en valeur des continuités écologiques rappelle la nécessité de maintenir les éléments liés à la fonctionnalité et à la qualité des zones humides. **Ces éléments permettent de protéger les secteurs à enjeux, il est utile de les compléter en présentant la méthodologie retenue pour réaliser la pré-localisation des zones humides.**

Par ailleurs, la commune s'est engagée dans la réalisation et l'intégration au PLU d'un inventaire des zones humides à l'échelle de l'ensemble du territoire communal. Afin de compléter le PLU sur ce volet, il est attendu une intégration de ces éléments dans une prochaine modification du document.

De plus, les secteurs correspondant aux 4 OAP situées à l'intérieur de la partie actuellement urbanisée n'ont pas fait l'objet de prospections écologiques ou zones humides. Il en est de même pour certaines OAP en extension.

J'attire ainsi votre attention sur le fait que l'impact environnemental du projet de PLU n'est pas analysé de façon satisfaisante. Des précisions sont attendues sur ce point.

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, les haies et alignements d'arbres de la commune ont été repérés et classés au regard du nombre de fonctionnalités qu'elles représentent. Dans le règlement écrit, la protection est graduée en fonction de l'intérêt des haies lui-même qualifié par le cumul de leurs fonctionnalités. **Au total, environ 204 km de haies ont été identifiés ce qui est satisfaisant.**

■ Préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers

• STECAL

Je note que 12 secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL) sont envisagés, pour une surface cumulée de 16,83 ha.

Pour plusieurs des STECAL créés, il ne semble pas y avoir de projet précis engendrant des besoins de construction. En effet, la délimitation d'un STECAL sur l'IME Perray Jouannet (STECAL Aev), mais également les STECAL créés sur les sites des stations de traitement des eaux usées ou sur les infrastructures sportives de Martigné (4 STECAL Ae, 4 STECAL Ne) semblent davantage viser à matérialiser l'existant plutôt que d'être liés à un projet. **Si cela est confirmé, ces STECAL ne sont pas justifiés, et ces secteurs devront faire l'objet d'un sous-zonage plutôt que d'un STECAL.**

• Les changements de destination (33 bâtiments)

Dans son PADD, la commune indique sa volonté d'identifier des bâtiments pour permettre le changement de destination dans le but d'encourager « la diversification de l'activité agricole sur les sites d'exploitation et également la diversification des activités (hébergement touristique, restauration...) en lien avec l'activité agricole », et de « permettre d'habiter à la campagne ».

Bien qu'au vu des justifications présentées, la collectivité semble en être bien consciente, je rappelle que le changement de destination en zone A et N peut permettre en outre de la création de logements de tiers, la création de gîtes ou de chambres d'hôtes (destination logement), et également permettre, dans l'objectif de préservation d'un patrimoine rural identitaire, de la diversification de l'activité agricole. Mais ces possibilités sont restreintes et restent conditionnées au fait de ne pas compromettre l'activité agricole.

Ainsi, les destinations listées sur les fiches d'identification des bâtiments devraient être restreintes entre « logement » et « diversification agricole » (sous réserve d'être connexes à l'activité agricole). Pour les bâtiments identifiés pour du logement, il serait intéressant de préciser s'il s'agit d'envisager de l'habitation de tiers ou de l'hébergement.

Il est indiqué dans le volet *justifications* que l'identification des bâtiments pouvant changer de destination prend en compte le besoin lié à la main d'œuvre agricole saisonnière devant être logée à proximité du site d'exploitation.

Toutefois, ce besoin n'est pas clairement identifié dans le volet *justifications*. **Des données doivent être présentées afin de permettre une démonstration de ce besoin.** De plus, les bâtiments fléchés pour accueillir de la main d'œuvre saisonnière ne sont pas clairement présentés. **De plus, pour les 8 bâtiments identifiés qui ne remplissent pas le critère d'éloignement avec un site d'exploitation agricole des justifications précises sont nécessaires afin de pouvoir maintenir un changement de destination.**

Des justifications sont attendues concernant plusieurs autres bâtiments identifiés afin de pouvoir apprécier si les critères utilisés sont bien en accord avec la Charte Agriculture et urbanisme.

■ Prise en compte des risques naturels :

Le risque inondation est pris en compte dans le PLU, à travers un zonage dédié sur la zone inondable par le Layon, ainsi qu'un règlement qui permet de ne pas exposer de nouveaux enjeux dans la zone inondable. **Ce point est traité de façon satisfaisante.**

Sur le risque cavité, les fiches annexées permettent de localiser les secteurs de risque, et le règlement exige une prise en compte de ce risque dans les projets. **Cependant, une intégration des secteurs de risque dans la planche graphique du PLU est nécessaire afin de rendre opérationnel le règlement écrit.**

Sur le risque incendie de forêt, le massif de la forêt de Brissac est en aléa moyen. **Ce point doit être mentionné dans le rapport de justification des choix.** Le PLU ne régit pas les secteurs en proximité du massif, une justification devra également être apportée sur ce point.

Conclusion

En conséquence, j'émet un **avis défavorable** au projet de PLU de Terranjou, et je vous demande de prendre en compte les réserves suivantes afin de faire évoluer votre document :

- réduire la consommation d'ENAF projetée afin que le projet s'inscrive dans un 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, puis une réduction du rythme de l'artificialisation, tel que prévu par la loi Climat-Résilience ;
- présenter l'analyse de la consommation passée sur les 10 dernières années avant l'arrêt du projet (article L151-4 du CU) ;
- apporter des justifications concernant le potentiel retenu de 7 logements en changement de destination inscrits dans la production globale de logements,
- classer en zone 2AU les secteurs ouverts à l'urbanisation et pour lesquels les systèmes de traitement des eaux usées ne sont pas conformes ;
- justifier l'impact des choix opérés sur l'environnement, a minima via des prospections écologiques et zones humides sur les secteurs ouverts à l'urbanisation ;
- compléter les justifications relatives à la délimitation des STECAL afin de qualifier leur caractère exceptionnel et limité ;
- revoir les destinations/sous-destinations retenues sur les fiches d'identification des bâtiments afin que les changements de destination permis soient clairement envisagés pour du logement ou liés à de la diversification agricole ;

- ajouter des justifications concernant le logement des saisonniers agricoles de manière à préciser les exploitations identifiées et leurs besoins.
- compléter la justification de la prise en compte du risque incendie de forêt, et de compléter le règlement graphique sur le risque cavité.

Par ailleurs, je vous invite à prendre en compte les autres observations contenues dans la note jointe qui sont de nature à améliorer la cohérence, la qualité juridique et l'intelligibilité de votre document d'urbanisme.



Philippe CHOPIN

Copie pour information :

- DDT 49 : SEEB-SEA-SCHV
- UDAP 49