

Monsieur Adrien DENIS
Maire de Noyant Villages
3, rue d'Anjou
Noyant
49490 NOYANT-VILLAGES

Nantes, le 18 décembre 2025

N/Réf. : MTB/JL/SP/2025_22

V/Réf. : MH/CF/NV/2025 MDC /

Objet : Modification de Droit Commun n°1 du PLU de Noyant-Villages – Consultations des PPA

Monsieur le Maire,

Je vous remercie d'avoir sollicité l'avis du CESER Pays de la Loire dans le cadre de la procédure de modification de votre Plan Local d'urbanisme.

La modification porte d'abord sur l'ajustement de l'OAP « boulevard des Écoles » afin de préciser les modalités d'aménagement et de renforcer la cohérence du projet avec le tissu urbain existant.

Cet élargissement s'accompagne du maintien de l'objectif global de densité défini par le PLU, ce qui implique un ajustement du nombre total de logements prévus dans le périmètre de l'OAP.

L'évolution du périmètre de l'OAP permet de conforter la centralité du bourg, de favoriser une production diversifiée de logements au sein du tissu urbain existant, tout en optimisant le foncier déjà urbanisé sans ouverture nouvelle à l'urbanisation.

Le CESER Pays de la Loire a publié, le 16 décembre dernier, une étude intitulée « Zéro Artificialisation Nette : des leviers pour les territoires ligériens »¹ que nous vous invitons à lire et à partager.

¹ <https://ceser.paysdelaloire.fr/liste-etudes/>

Vous expliquez que le projet d'extension du périmètre de l'OAP ne comporte pas de conséquences significatives en termes agricoles, paysagers et écologiques.

La concertation permettra d'assurer que le projet suscite la pleine adhésion de la population. La densification sera d'autant mieux acceptée par la population si elle s'inscrit dans une opération plus large d'amélioration du cadre de vie. Dans son étude sur le ZAN, le CESER invite à prioriser l'optimisation du bâti existant et à développer l'intensification des usages avant d'autoriser de nouvelles constructions. Il s'agit aussi de concilier les enjeux de densité et du climat qui sont intimement liés dans la conception des projets d'aménagement et d'habitat (confort d'été et d'hiver, renaturation, etc.).

Le changement de destination de 14 bâtiments non habités (hors OAP), qui concerne les zones rurales de votre commune, participe à la réhabilitation de l'existant et aux objectifs de sobriété foncière. Cela pose des défis auxquels il faudra être attentif : conflits d'usage entre nouveaux habitants et agriculteurs, problèmes d'assainissement individuel, de voies d'accès et étalement diffus qui peut conduire à la création non maîtrisée de hameaux résidentiels.

Le CESER Pays de la Loire se tient disponible pour tout échange avec vous sur ce sujet.

Veuillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

La Présidente,

Marie-Thérèse BONNEAU

