



**PRÉFET
DE MAINE-ET-LOIRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**

Service Urbanisme Aménagement et Risques
Unité Urbanisme Planification Aménagement
Affaire suivie par Anouck Sauvestre – Véronique
Gallard
02 41 86
anouck.sauvestre@maine-et-loire.gouv.fr
veronique.gallard@maine-et-loire.gouv.fr

Angers, le 30 décembre 2025

Ref : SUAR/UPA – 25-U076

Le Préfet de Maine-et-Loire

à

**Monsieur le Maire
3 rue d'Anjou-Noyant
49490 NOYANT-VILLAGES**

Objet : Avis de l'État sur la modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Noyant-Villages

Par lettre recommandée en date du 20 novembre 2025, vous m'avez adressé pour avis, conformément aux dispositions de l'article L.153-16 du Code de l'Urbanisme (CU), le projet de modification de droit commun n°1 du PLU de Noyant-Villages. La procédure porte sur l'ensemble du territoire avec un projet de modification d'Orientation d'Aménagement et de Programmation, une modification du linéaire commercial, l'ajout de 14 changements de destination et la modification du nuancier.

- **Concernant le projet dans son ensemble**

Je tiens à souligner votre volonté à justifier et rendre cohérent les objectifs de la modification avec ceux des documents opposables (SCOT et SRADDET). Cette initiative facilite la lecture et la compréhension des objectifs de votre projet de territoire. En ce qui concerne le fond, il aurait été souhaitable d'apporter davantage d'éléments de contexte concernant les modifications de zonage, de linéaire et de destination des bâtiments.

- **L'OAP « Boulevard des écoles »**

L'ajustement de l'OAP dite « Boulevard des écoles » prévoit le passage d'une zone Ue (à vocation économique et de loisir) à une zone Ub qui correspond au tissu urbain contemporain des tissus urbanisés. L'adaptation du zonage a pour effet d'élargir le périmètre de l'OAP de 0,20 hectares et de permettre une densification de l'espace. L'OAP modifiée permettra la réalisation d'au minimum 24 logements (20 logements initialement programmés).

Le dossier justifie cette modification du zonage par le fait que la zone Ue n'est plus nécessaire aujourd'hui. La densité projetée par la présente modification permet d'atteindre les préconisations du SCOT qui incite à une densification de 22 logements/ha dans les pôles d'équilibre. Cependant, **il est nécessaire de fournir une justification plus détaillée** pour expliquer pourquoi la zone Ue, prévue pour un confortement de l'école située au sud, n'a plus lieu d'être aujourd'hui.

Par ailleurs, je constate une incohérence dans votre dossier qui concerne l'augmentation de la superficie des zones Ue et Ub, s'élevant à +0,20 hectares dans les annexes et à +0,21 hectares sur votre tableau « bilan des surfaces ». **Cette différence de superficies dans le document devra être corrigée.**

Enfin, les principes des OAP devront préciser que tout raccordement ne pourra se faire qu'après la mise en place d'un programme d'actions et de travaux comme demandé lors de l'avis de l'état au moment de l'arrêt du projet de PLU en 2022. A toutes fins utiles, je vous invite à vous rapprocher du service en charge de la police de l'eau à la DDT.

- **La modification du linéaire commercial**

La modification du linéaire commercial s'effectue en zone U, dans le bourg de Noyant. Peu d'éléments de contexte permettent de juger la nécessité de supprimer la protection sur le local qui ne ferait plus l'objet d'un commerce. **Il est donc demandé davantage d'éléments sur ce sujet, notamment une justification détaillée** pour expliquer pourquoi la protection de ce local commercial n'est plus nécessaire

- **L'ajout de 14 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination**

La modification du PLU prévoit l'ajout de 14 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre du L151-11 du code de l'urbanisme. Cette procédure est encadrée dans la charte Agriculture et Urbanisme et dans le règlement du PLU. Pour rappel, les changements de destination doivent privilégier la création d'habitation ou d'hébergement (gîtes ou chambres d'hôtes) et le règlement du PLU en vigueur précise que les hébergements sont interdits en zone A et N. Je vous rappelle donc que les changements de destination se feront **essentiellement à des fins de logements et seront comptabilisés dans la production de la commune.**

Il est affirmé que les changements de destination concernent des bâtiments exclusivement situés en zone A, à distance des zones N. Or, certains des bâtiments identifiés sont localisés en **zones N** (bâtiments n°84/85/87/88) **ou U** (bâtiments n°89/90). Les bâtiments identifiés au sein de la zone U ne sont pas concernés par l'application de l'article L151-11 du CU et **devront être supprimés**. En ce qui concerne les zones N et A, les changements de destination y sont autorisés sous réserve qu'ils répondent aux critères définis par la charte Agriculture et Urbanisme et au règlement du PLU.

Il faudrait donc mettre à jour les éléments relatifs au zonage des bâtiments identifiés.

Le bâtiment n°87, situé à Linière-Bouton, se trouve au sein d'un site Natura 2000, de la ZNIEFF de type 2 « massif forestier de la Breille, de Pont-Ménard, de la graine de sapin, zone de transition et lac de Rillé » et à proximité du cours d'eau du Lathan. De plus, le bâtiment se situe au sein de l'atlas des zones inondables du Lathan, du périmètre de l'onde de crue à la rupture de barrage de Rillé ainsi que dans une zone d'aléa feu de forêt fort soumise aux Obligations Légales de Débroussaillage (arrêté préfectoral du 7 octobre 2025). **Tout projet de changement de destination devra prendre en compte les risques forts présents sur ce site.**

Les changements de destination des bâtiments n°96 et 97, localisés route de Hunon, sont déjà identifiés sur le PLU en vigueur. **Il est demandé d'éclaircir ce point ou de supprimer ces bâtiments de la modification s'il s'agit d'une erreur.**

Hormis le bâtiment n°91, situé à Chalonnès-sous-le-Lude, qui n'est pas distancé à plus de 100 mètres d'un bâtiment d'élevage, tous les autres bâtiments identifiés semblent répondre aux critères de la charte Agriculture et Urbanisme et au PLU en vigueur. Pour rappel, pour tout critère non rempli, une justification est obligatoirement demandée dans la charte Agriculture et Urbanisme. **Dès lors, il faudra justifier la volonté d'identifier le**

bâtiment n°91. Si la justification n'est pas cohérente, **il ne pourra pas prétendre à un changement de destination.**

Enfin, pour le bâtiment n°94, il semblerait que des travaux ont déjà été effectués sans que le bâtiment ne soit identifié dans le PLU en vigueur. **Je vous invite donc à apporter des éléments de justification sur l'identification de ce bâtiment.**

Compte-tenu de ces éléments, j'émetts un avis favorable à ce projet de modification de droit commun n°1 du PLU de Noyant-Villages, sous réserve :

- de **démontrer davantage le caractère obsolète** du confortement de l'école prévue par la zone Ue et de **corriger l'incohérence** entre la superficie du bilan surfacique et les annexes
- de **justifier la suppression** du linéaire commercial
- de **procéder à des vérifications** concernant les bâtiments n°96 et 97, de **modifier le zonage** s'il s'agit d'une erreur et de les **supprimer** s'il s'agit d'un doublon
- **d'étoffer les justifications** pour le bâtiment n°91 et, à défaut de justification, **le supprimer**
- de justifier l'identification du bâtiment n°94,
- de supprimer les bâtiments, identifiés au titre de l'article L.151-11 du CU, situés en zone U.

Le directeur départemental
des territoires

Pierre-Julien EYMARD