

**Modification de droit commun
n°1 du
PLAN LOCAL D'URBANISME DE
NOYANT VILLAGES**

**Dossier d'Approbation
Juillet 2026**

RENNES (siège social)
Parc d'activités d'Apigné
1 rue des Cormiers - BP 95101
35651 LE RHEU Cedex
Tél : 02 99 14 55 70
rennes@ouestam.fr

NANTES
5 boulevard Ampère
44470 CARQUEFOU
Tél. : 02 40 94 92 40
nantes@ouestam.fr

Notice de présentation



Ce document a été réalisé par :
Guillaume KIRRMANN, chargé d'études
Mathilde LE BOUCH, chargée d'études
Florence BRETECHE, cartographe/SIGiste



SOMMAIRE

1	CONTENU DU DOSSIER	4
2	PREAMBULE	4
2.1	CONTEXTE GENERAL	4
2.2	EVOLUTIONS ENVISAGEES (OBJETS DE LA MODIFICATION)	4
2.3	LA PROCEDURE	5
2.3.1	<i>La nature de la procédure</i>	5
2.3.2	<i>Remarque concernant l'évaluation environnementale</i>	6
2.3.3	<i>Le déroulement de la procédure</i>	7
3	PORTEE DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION	7
3.1	AJUSTEMENT DE L'OAP « BOULEVARD DES ECOLES » ET DU ZONAGE	8
3.1.1	<i>Contexte général</i>	8
3.1.1.1	Occupation des sols & enjeux agricoles	9
3.1.1.2	Enjeux paysagers	9
3.1.1.3	Enjeux écologiques	9
3.1.1.4	Enjeux relatifs à l'assainissement des eaux usées	10
3.1.2	<i>Evolutions envisagées</i>	11
3.1.3	<i>incidences sur l'environnement</i>	14
3.2	AJUSTEMENT D'UN « LINEAIRE COMMERCIAL »	14
3.2.1	<i>Contexte général</i>	14
3.2.1.1	Occupation des sols & enjeux agricoles	14
3.2.1.2	Enjeux écologiques	14
3.2.1.3	Enjeux relatifs à l'assainissement des eaux usées	15
3.2.2	<i>Evolutions envisagées</i>	15
3.2.3	<i>incidences sur l'environnement</i>	15
3.3	INTEGRATION DE 10 NOUVEAUX BATIMENTS IDENTIFIES AU TITRE DU CHANGEMENT DE DESTINATION	16
3.3.1	<i>Contexte général</i>	16
3.3.1.1	Occupation des sols & enjeux agricoles	16
3.3.1.2	Enjeux écologiques	16
3.3.1.3	Enjeux relatifs à l'assainissement des eaux usées	17
3.3.2	<i>Evolution envisagée</i>	17
3.4	AJUSTEMENT DU REGLEMENT ECRIT	17
3.4.1	<i>Actualisation du nuancier</i>	17
3.4.2	<i>incidences sur l'environnement de l'ajustement apporté au règlement écrit</i>	17
3.5	BILAN DU SURFACES	18
4	LIEN AVEC LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES DU PLU	19
5	ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	19
5.1	APPROCHE EN TERMES D'INCIDENCES CUMULEES	19
5.2	CONCLUSION DE L'ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	20
6	ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS, PLANS ET PROGRAMMES APPLICABLES SUR LE TERRITOIRE	20
6.1	SRADDET DE LA REGION PAYS DE LA LOIRE	20
6.2	SCOT BAUGEOIS VALLEE	22
7	ANNEXES	23
7.1	OAP « BOULEVARD DES ECOLES »	23
7.1.1	<i>OAP initiale</i>	23
7.1.2	<i>OAP modifiée dans le cadre de la présente procédure</i>	24



7.2	NUANCIER DE MAINE-ET-LOIRE.....	25
7.2.1	Nuancier initial	25
7.2.2	Nuancier modifié dans le cadre de la présente procédure	26
7.3	FICHES « CHANGEMENTS DE DESTINATION » AJOUTÉES DANS LE CADRE DE LA PRÉSENTE PROCÉDURE	30
7.4	NOTE DÉTAILLÉE : ANALYSE DE LA SITUATION DE L'ÉCOLE PUBLIQUE DE LA COMMUNE DÉLÉGUÉE DE NOYANT	40
7.4.1	Contexte général	40
7.4.2	Organisation scolaire sur la commune nouvelle de Noyant-Villages	40
7.4.3	Situation de l'école publique de la commune déléguée de Noyant.....	40
7.4.4	Analyse démographique – Naissances sur 3 années	41
7.4.5	Analyse prospective des effectifs scolaires.....	41
7.4.6	Conclusion générale.....	41

1 CONTENU DU DOSSIER

La présente **Notice de présentation** (à annexer au Rapport de présentation, lorsque la procédure de Modification sera approuvée) comprend :

- Le préambule, précisant le cadre réglementaire dans lequel s'inscrit le dossier.
- Une section spécifique présentant les objets de la procédure (éléments de contexte, évolutions envisagées au niveau des pièces réglementaires, analyse des incidences de l'évolution sur l'environnement) ;
- Le lien entre la présente procédure et le PADD ;
- L'analyse des incidences notables des évolutions envisagées sur l'environnement, dans une logique d'incidences cumulées ;
- L'articulation de la Modification avec les autres documents, plans et programmes applicables sur le territoire (au regard des évolutions projetées).

NB : les évolutions des pièces réglementaires sont présentées directement dans le présent dossier. Au moment de l'Approbation, ces évolutions seront reprises afin de générer des pièces réglementaires dans une version définitive.

2 PREAMBULE

2.1 CONTEXTE GENERAL

La commune nouvelle de Noyant-Villages s'étend sur un territoire de 29 945 hectares et regroupe 5 473 habitants (INSEE 2022). Née le 15 décembre 2016 de la fusion de 14 communes déléguées, Noyant-Villages est située à une soixantaine de kilomètres à l'est d'Angers, à plus de 50 kilomètres au nord-ouest de Tours, à une trentaine de kilomètres au nord de Saumur et à soixante kilomètres au sud du Mans. La commune est desservie par de nombreuses voies communales mais aussi par la RD766, qui traverse le territoire d'est en ouest et permet de relier Baugé-en-Anjou et Château-la-Vallière. Plus largement, la RD766 représente l'axe structurant Angers-Tours.

Le Plan Local d'Urbanisme de Noyant-Villages a été approuvé le 27 mars 2023. Il a depuis fait l'objet d'une Modification simplifiée n°1 approuvée le 13 mai 2024, et d'une Modification simplifiée n°2 approuvée le 05 janvier 2026.

Après environ 2 ans et demi de mise en application, la Commune nouvelle de Noyant-Villages souhaite faire évoluer son PLU.

2.2 EVOLUTIONS ENVISAGEES (OBJETS DE LA MODIFICATION)

La présente modification vise à faire évoluer le règlement graphique (zonage) et les Orientations d'Aménagement et de Programmation sur les points suivants :

- **Au niveau du secteur du boulevard des Écoles (règlement graphique & OAP) :**
 - 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 ;
 - Ajustement corrélatif du zonage pour une meilleure adéquation entre les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le règlement graphique.
- **Au niveau du linéaire commercial (règlement graphique) :**

- Ajustement du périmètre du « linéaire commercial » afin de prendre en compte la réalité des implantations commerciales, sur le bourg de Noyant.

- **Au niveau des bâtiments identifiés au titre du changement de destination (règlement graphique & règlement écrit) :**

- Intégration de 10 nouveaux bâtiments susceptibles de changer de destination, se traduisant par une modification du zonage (afin d'afficher les bâtiments concernés) et une adaptation du règlement écrit (afin d'intégrer les nouvelles fiches descriptives des bâtiments ajoutés).

La présente **modification** vise également à faire évoluer le **règlement écrit** par l'intégration du nouveau **nuancier départemental du Maine-et-Loire**, afin d'assurer une meilleure prise en compte de l'identité architecturale locale et des recommandations en matière de colorimétrie.

2.3 LA PROCEDURE

2.3.1 LA NATURE DE LA PROCEDURE

L'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme précise que :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. ».

En outre, l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme précise que (extrait) :

« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance. ».

La présente procédure a pour objet de modifier le règlement graphique (zonage), le règlement écrit ainsi que les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Par ailleurs, au regard des évolutions projetées, elle n'entre pas dans les cas de figure prévus pour une procédure de Révision : il s'agit donc d'une **procédure de Modification**.

L'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme précise que (extrait) :

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. ».

Il s'agit d'une procédure de Modification « de droit commun », soumise à enquête publique.



2.3.2 REMARQUE CONCERNANT L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Le territoire communal de Noyant Villages est concerné par un **site Natura 2000**.

Dans ce cas de figure, l'article R.104-12 stipule que (extrait) :

« Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;

3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

[...] »

De ce fait, la Modification du PLU de Noyant Villages est soumise à examen « au cas par cas *ad hoc* ». Elle fait donc l'objet d'une saisine de l'Autorité environnementale, qui dispose d'un délai de 2 mois pour signaler si la présente procédure est soumise à Evaluation environnementale.

2.3.3 LE DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

Démarche	Procédure
Engagement de la procédure	<u>L153-37 du Code de l'Urbanisme</u>
Montage du dossier	Arrêté du Maire engageant la procédure de Modification de droit commun
Examen au cas par cas	<u>R.104-12 du Code de l'Urbanisme</u>
Consultation des Personnes Publiques Associées	Saisine de l'Autorité environnementale pour examen au cas par cas ad hoc
	<u>L153-40 du Code de l'Urbanisme</u>
Enquête publique (1 mois d'enquête publique + 1 mois de rédaction du Rapport et des Conclusions par le Commissaire-enquêteur)	Notification du dossier aux PPA (consultation PPA)
	<u>L153-41 du Code de l'Urbanisme</u>
Evolution apportées au dossier sur la base de la consultation des PPA et des résultats de l'enquête publique	Enquête publique
	<u>L153-43 du Code de l'Urbanisme</u>
Finalisation de la procédure : validation du dossier	<u>L153-44 du Code de l'Urbanisme</u>
	Délibération du Conseil Municipal : Approbation de la Modification du PLU

3 PORTEE DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION

La présente modification vise à faire évoluer le règlement graphique (zonage), le règlement écrit ainsi que les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Les évolutions sont présentées ci-après. Elles sont regroupées par objets de la Modification.

Les éléments qui suivent reprennent les différents objets de la modification. Pour chaque objet, on retrouve :

- Une présentation proportionnée des éléments de contexte ;
- Un exposé des évolutions à apporter aux pièces réglementaires ;
- Une analyse des incidences sur l'environnement, sachant qu'une section dédiée du présent dossier porte sur une approche en termes d'incidences cumulées (cf. section 5).

Ainsi, cette évolution 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.

La mobilisation de ce foncier, initialement prévu pour l'extension de l'école, s'appuie sur le fait que le confortement de l'école est aujourd'hui obsolète, ainsi que cela est établi par une note détaillée annexée au présent document. De manière synthétique, on peut relever :

- Une offre scolaire répartie et équilibrée sur l'ensemble du territoire de la Commune nouvelle de Noyant-Villages ;
- Deux salles de classe disponibles sur l'école de Noyant (sur 8 salles au total), constituant une marge d'accueil suffisante, d'autant plus au regard de la démographie en baisse au niveau des naissances.

3.1.1.1 OCCUPATION DES SOLS & ENJEUX AGRICOLES

Le périmètre concerné par la présente modification étant localisé au cœur du tissu urbanisé, il ne présente pas d'enjeux agricoles particuliers.

3.1.1.2 ENJEUX PAYSAGERS

La localisation du périmètre de l'OAP ne modifie pas la structure paysagère du bourg et s'inscrit dans la continuité du tissu urbain existant. L'opération envisagée vise principalement à renforcer la cohérence architecturale et urbaine du quartier, sans altérer la lecture du paysage. La densification projetée se traduit par une meilleure utilisation du foncier déjà urbanisé et ne crée pas de nouvelles covisibilités marquées depuis les espaces agricoles ou naturels environnants.

Ainsi, les enjeux paysagers sont considérés comme faibles à modérés, et les incidences sur le paysage peuvent être qualifiées de non notables.

3.1.1.3 ENJEUX ECOLOGIQUES

Le périmètre de l'OAP « boulevard des Écoles » est entièrement intégré au tissu urbanisé du bourg, sans continuité avec des milieux naturels identifiés dans la trame verte et bleue.

Dans le cadre du PLU approuvé en 2023, des investigations écologiques ont été réalisées sur le secteur de l'OAP (cf. encart ci-dessous). A cet égard, il a été identifié que la haie localisée en frange sud de l'OAP initiale, orientée est/ouest, ne présente aucun enjeu écologique.

Par ailleurs, les arbres situés au sud de la haie ne pourront a priori pas être maintenus dans le cadre du projet envisagé sur ce secteur.

Enfin, les arbres d'intérêt fort, localisés en frange ouest du secteur (noyers), sont d'ores et déjà protégés au niveau de l'OAP existante. Cette protection est maintenue dans le cadre de l'évolution de l'OAP.

Description écologique du site du « boulevard des Ecoles »

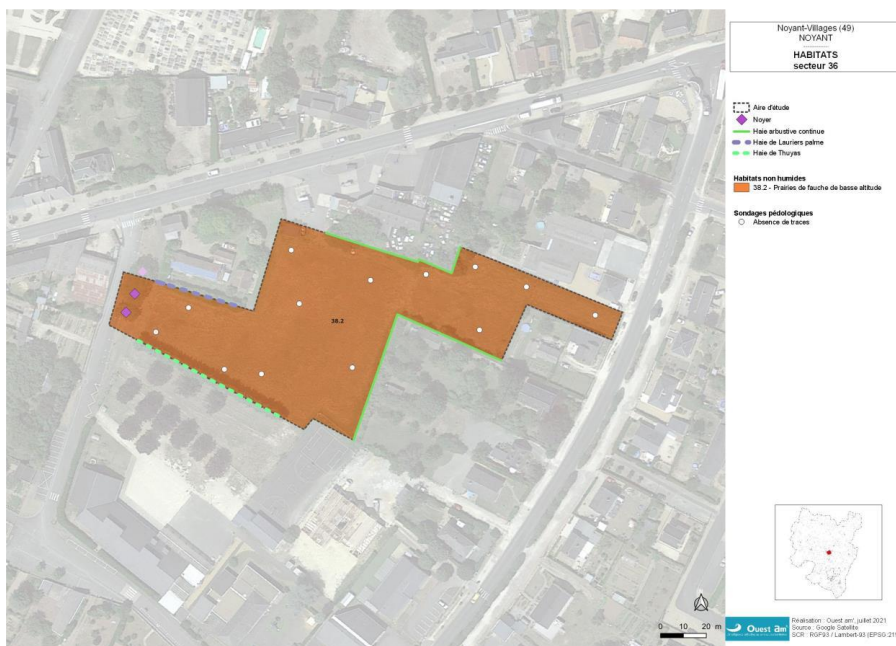
Source : PLU approuvé en 2023

Habitats et flore : Le secteur est composé d'une prairie de fauche de basse altitude composée d'espèces communes de la flore. La parcelle est bordée de haies dont certaines pourraient être nettement améliorées du point de vue de la biodiversité. La Haie de laurier palme (espèce envahissante) et celle de thuyas pourraient être remplacées totalement ou progressivement par des haies d'espèces autochtones.

Analyses pédologiques : Aucune zone humide au sens de la réglementation actuelle n'est présente sur ce secteur.

Faune patrimoniale : Au moment de l'inventaire, des Hirondelles rustiques étaient en chasse au-dessus de cette prairie. Aucune espèce de reptile ou d'amphibien n'a été recensé.

Intérêt de la zone : Intérêt fort des noyers à l'ouest de la parcelle. Ces arbres pourront un jour accueillir des espèces troglodytes (oiseaux et chauves-souris). Intérêt faible ailleurs.



L'ajustement de l'OAP, qui s'inscrit dans une logique de densification interne, n'induit aucun impact sur les milieux naturels ou sur les continuités écologiques. Au contraire, en favorisant le développement au sein du bourg, l'opération contribue indirectement à préserver les espaces naturels et agricoles périphériques, et à réduire la pression sur la trame verte et bleue. Les enjeux écologiques liés à cette évolution sont donc non significatifs.

Le secteur du « Boulevard des Ecoles » se situe à environ 4 km au nord du site Natura 2000 suivant : « Lac de Rillé et forêts voisines d'Anjou et de Touraine » - FR2410016 Directive Oiseaux. Il se trouve en outre au cœur du bourg historique de Noyant.

Ainsi, on peut estimer que les enjeux écologiques sont non significatifs.

3.1.1.4 ENJEUX RELATIFS A L'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Le secteur concerné est raccordé au réseau d'assainissement collectif du bourg de Noyant. L'évolution du périmètre de l'OAP et la légère augmentation du nombre de logements prévus demeure compatible avec les capacités de traitement existantes : l'impact de cette évolution reste non significatif, puisqu'elle conduit à n'autoriser que 4 logements supplémentaires, ce qui est faible en valeur absolue, mais aussi en valeur relative (4 logements au regard des 20 logements déjà inscrit dans l'OAP concernée, ou encore au regard des 180 logements à réaliser pour la décennie couverte par le PLU sur la base du PADD, ou encore au regard du nombre de logements déjà connectés à la station de traitement des eaux usées).

Le portail national de l'assainissement collectif indique que la station de traitement des eaux usées de Noyant, d'une capacité de 1800 équivalent-habitants, présente une charge organique de 1313 équivalent-habitants : elle est donc conforme en équipement. Par contre, elle n'est pas totalement conforme en performance : si elle est conforme au niveau de la DBO5 (Demande Biochimique en Oxygène à 5 jours) et de la DCO (Demande Chimique en Oxygène) depuis 2024, elle n'est pas conforme du point de vue des Matières en suspension. En termes de calendrier de mise aux normes, les élus communautaires ont validé en novembre 2025 le schéma directeur d'assainissement, qui fixe les futurs investissements. Ainsi, il est prévu une réhabilitation de la station de Noyant en 2031 sous réserve que soient réalisés au préalable :

- La déconnexion des surfaces imperméabilisées pour limiter les apports en eaux pluviales ;
- Les travaux de mise en séparatif et renforcement de la conduite de transfert.

L'ensemble de ces travaux sont en priorité 2. Pour mémoire, une évaluation de la capacité des réseaux sera nécessaire au stade de l'instruction du projet en phase opérationnelle.

En outre, aucune extension du réseau n'est nécessaire, et les rejets seront gérés dans les conditions habituelles du service public d'assainissement.

Au regard du faible nombre de logements supplémentaires, croisé avec les données relatives à l'assainissement des eaux usées, la modification ne génère aucun impact notable sur la gestion des eaux usées ni sur le fonctionnement du système collectif.

3.1.2 EVOLUTIONS ENVISAGEES

Sur le secteur du « Boulevard des Écoles », il s'agit d'ajuster le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) existante ainsi que le zonage correspondant, afin d'améliorer la cohérence entre les orientations d'aménagement et la réalité du tissu urbain.

Plus précisément, l'évolution consiste :

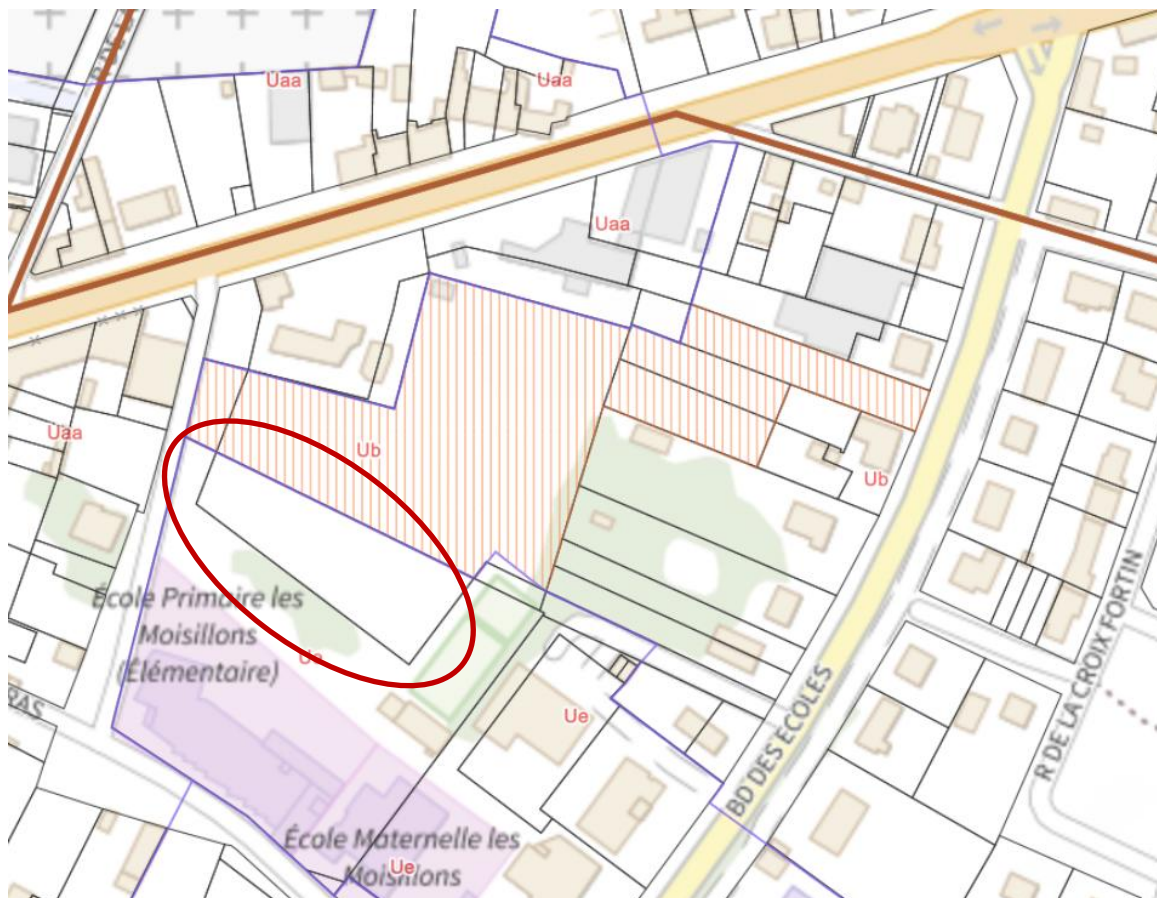
- à élargir légèrement le périmètre de l'OAP « Boulevard des Écoles » afin d'intégrer une parcelle aujourd'hui située en limite de celle-ci et présentant un potentiel de densification ;
- à adapter le zonage pour assurer la concordance entre le périmètre de l'OAP et le règlement graphique, notamment au regard de la parcelle nouvellement incluse dans le périmètre de projet ;
- à maintenir une densité d'ensemble supérieure au seuil fixé par le PADD, permettant une optimisation du foncier tout en restant cohérent avec le gabarit bâti du centre-bourg.

Les extraits cartographiques présentés en pages suivantes permettent de localiser précisément le périmètre concerné et d'illustrer les ajustements apportés à l'OAP. Ils mettent en évidence que l'évolution porte exclusivement sur un secteur déjà urbanisé, sans extension de l'enveloppe urbaine vers les espaces agricoles ou naturels.

D'un point de vue environnemental, cette modification contribue à une meilleure utilisation de la ressource foncière, sans incidence notable sur l'agriculture ni sur la trame verte et bleue.

Extrait du zonage

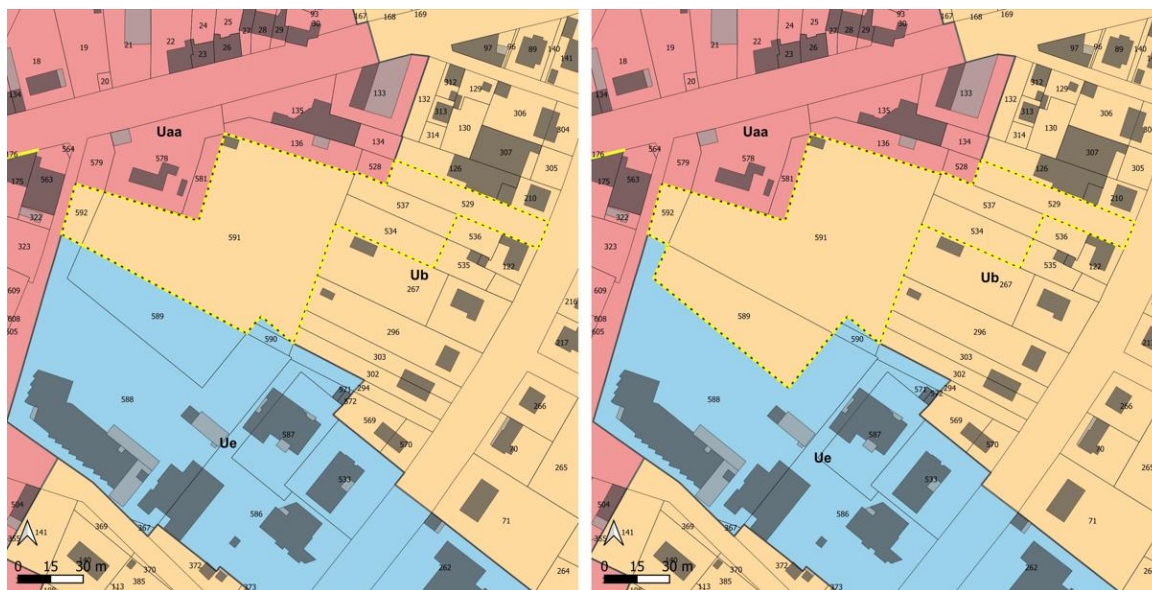
En rouge, la parcelle à basculer d'une zone Ue à une zone Ub. L'OAP à modifier intègrera ce périmètre.



Source : PLU

Extrait du zonage – évolution du PLU

A gauche : zonage avant Modification. A droite : projet de Modification n°1.



Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation



PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNAL - Commune de Noyant-Villages

2022

3.1.3 INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

L'évolution vise à optimiser la ressource foncière dans le cadre d'une opération de densification située au cœur du bourg de Noyant, dans le périmètre de l'OAP « Boulevard des Écoles ». L'ajustement du périmètre de l'OAP, associé au maintien d'un objectif de densité supérieur au seuil fixé par le PADD, permet d'augmenter le nombre de logements prévus tout en limitant la consommation d'espace.

Cette évolution contribue ainsi à une meilleure utilisation des terrains déjà urbanisés, sans incidence négative sur les espaces agricoles ou naturels. Au contraire, elle participe à la réduction de la pression sur les espaces agricoles et sur la trame verte et bleue, en favorisant la production de logements à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante.

Le renforcement du bourg dans ses limites bâties contribue également à la réduction des émissions de gaz à effet de serre et à une meilleure efficacité énergétique des déplacements, grâce à la proximité immédiate des équipements, commerces et services.

Ainsi, les incidences de cette évolution sur l'environnement peuvent être considérées comme positives et non notables.

3.2 AJUSTEMENT D'UN « LINEAIRE COMMERCIAL »

3.2.1 CONTEXTE GENERAL

La modification porte sur un linéaire commercial identifié dans le bourg de Noyant, le long d'un axe structurant du centre.

Ce linéaire, défini dans le PLU afin d'encadrer l'implantation des commerces et de préserver la continuité commerciale du centre-bourg, fait l'objet d'un ajustement de tracé pour tenir compte de la situation réelle des activités commerciales.

Plus précisément, il s'agit de supprimer une partie du linéaire au nord, où les activités commerciales ont cessé, tout en le prolongeant plus au sud.

Cette évolution permet d'assurer une meilleure concordance entre le document d'urbanisme et la réalité du terrain, tout en confortant la centralité du bourg et la cohérence des implantations commerciales existantes. Plus précisément, dans le cadre de la reprise de la pharmacie, l'ancien exploitant a loué transitoirement les vitrines qu'il utilisait au rez-de-chaussée de son habitation, vitrines qui ne sont séparées de son habitation que par une simple cloison (ces vitrines correspondent au linéaire identifié sur les parcelles 380 et 381, cf. carte ci-après). Le nouvel exploitant ayant ensuite acquis un bâtiment contigu à sa pharmacie (correspondant à la parcelle 191, cf. carte ci-après), il n'a plus besoin de l'espace loué transitoirement, d'autant que ce nouveau bâtiment présente plusieurs avantages (accès à une cour à l'arrière du bâtiment facilitant ainsi les livraisons, local plus spacieux, aménagement intérieur permettant une meilleure distribution des espaces).

3.2.1.1 OCCUPATION DES SOLS & ENJEUX AGRICOLES

La modification ne présente aucun enjeu agricole et n'entraîne aucune consommation d'espace.

3.2.1.2 ENJEUX ECOLOGIQUES

Le secteur concerné est totalement urbanisé, caractérisé par la présence continue de constructions à vocation commerciale, résidentielle ou de services.

Aucune continuité écologique identifiée dans la trame verte et bleue n'est affectée par la modification. La translation du linéaire commercial n'induit aucune incidence sur les milieux naturels ni sur la biodiversité.

Le linéaire commercial modifié se situe à environ 4 km au nord du site Natura 2000 suivant : « Lac de Rillé et forêts voisines d'Anjou et de Touraine » - FR2410016 Directive Oiseaux. Il se trouve en outre au cœur du bourg historique de Noyant.

Ainsi, on peut estimer que les enjeux écologiques sont non significatifs.

3.2.1.3 ENJEUX RELATIFS A L'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Le secteur est raccordé au réseau d'assainissement collectif du bourg. La modification, purement réglementaire et sans création de surface nouvelle, n'a aucune incidence sur les réseaux ou sur la capacité de traitement des eaux usées.

3.2.2 EVOLUTIONS ENVISAGEES

La présente modification vise à ajuster le linéaire commercial défini dans le règlement graphique du PLU, afin de le mettre en adéquation avec la situation actuelle des commerces.

Deux ajustements sont ainsi opérés :

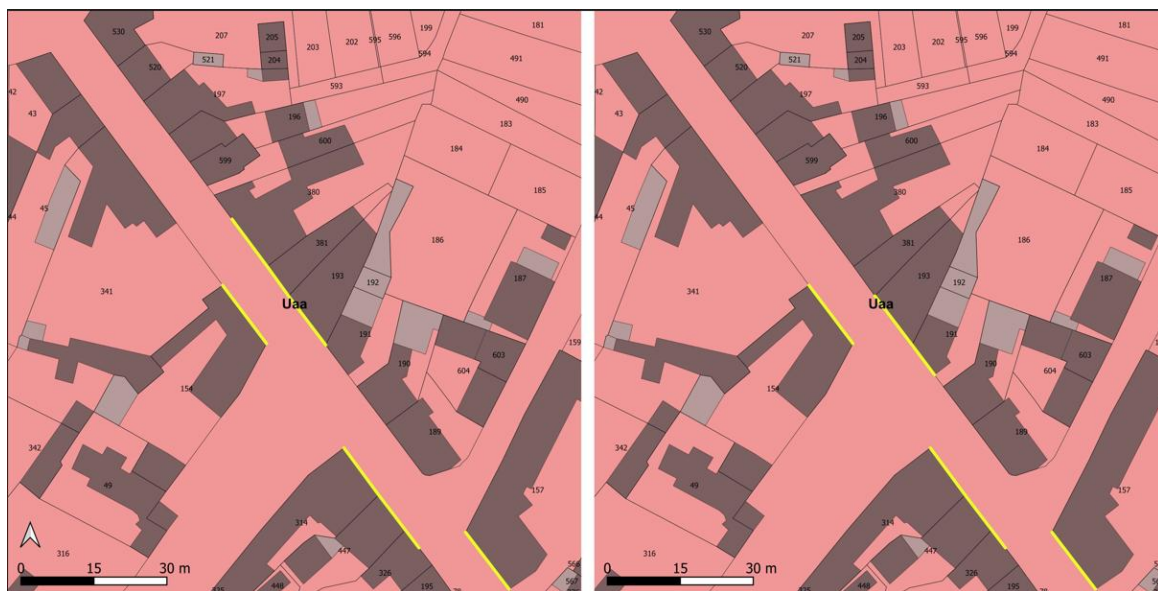
- Suppression d'une partie du linéaire commercial au nord, correspondant à un local ayant perdu son usage commercial ;
- Ajout d'une portion au sud, permettant d'intégrer un bâtiment effectivement occupé par une activité commerciale (pharmacie).

Cette évolution vise une mise en cohérence avec la situation réelle des activités économiques, en lien avec la « translation » de l'activité de pharmacie vers le sud.

Du point de vue environnemental, la modification est sans incidence notable : aucune artificialisation nouvelle n'est induite, aucun milieu naturel ou agricole n'est concerné, et aucune conséquence n'est à attendre sur les flux d'assainissement, la trame verte et bleue ou le paysage urbain. Ainsi, les incidences sur l'environnement peuvent être considérées comme non notables.

Extrait du zonage – évolution du PLU

A gauche, le zonage avant modification. A droite, le zonage modifié.



3.2.3 INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Les évolutions envisagées ne présentent aucune d'incidence sur l'environnement.

3.3 INTEGRATION DE 10 NOUVEAUX BATIMENTS IDENTIFIES AU TITRE DU CHANGEMENT DE DESTINATION

3.3.1 CONTEXTE GENERAL

La modification porte également sur la mise à jour du zonage et du règlement écrit du PLU, afin d'intégrer 10 nouveaux bâtiments identifiés au titre du changement de destination. Ces bâtiments, aujourd'hui non habités ont été recensés à la suite d'un travail de terrain et d'analyse conduit selon les critères définis par le Code de l'urbanisme et les orientations du PLU.

L'évolution consiste à ajouter ces 10 bâtiments pouvant changer de destination par le biais d'une modification du zonage et de l'ajout des 10 fiches spécifiques correspondantes au règlement écrit. Cette mise à jour permet de tenir compte de la réalité du bâti existant, sans ouvrir de nouveaux secteurs à l'urbanisation ni créer d'opportunités d'extension non maîtrisées.

L'objectif est de valoriser le bâti rural existant, en cohérence avec les principes de sobriété foncière et de limitation de la consommation d'espace, tout en assurant la préservation des paysages et des milieux agricoles.

3.3.1.1 OCCUPATION DES SOLS & ENJEUX AGRICOLES

Les bâtiments concernés par la présente modification sont situés en zone agricole (A) ou en zone naturelle (N), conformément à la vocation rurale du territoire. Leur identification repose sur des critères stricts visant à limiter les incidences sur l'activité agricole :

- absence de bâtiments isolés, évitant ainsi toute dynamique de mitage du territoire et tout empiètement sur les espaces d'épandage ;
- absence de proximité immédiate avec un siège ou un site d'exploitation agricole, ce qui permet de prévenir tout risque de conflit d'usage.

A ce titre, deux précisions doivent être apportées :

- Le bâtiment n°91 se trouve à proximité d'un site agricole, puisqu'il s'agit d'un projet de réception porté par l'éleveur dans le cadre d'une diversification de son activité ;
- Au niveau du bâtiment n°94, l'exploitation agricole a cessé son activité depuis deux ans et les parcelles agricoles attenantes ont été cédée à une autre exploitation dont le siège se situe ailleurs.

Dans ces conditions, la modification n'entraîne aucune réduction de la surface agricole utile et aucune gêne pour les exploitations existantes.

Les incidences sur l'agriculture sont donc considérées comme non notables.

3.3.1.2 ENJEUX ECOLOGIQUES

Les bâtiments intégrés au titre du changement de destination sont localisés en zone A ou en zone N, comme c'est déjà le cas pour les bâtiments identifiés à ce titre dans le PLU approuvé en 2023.

Dans la mesure où il s'agit de permettre la mutation de bâtiments existants, cela garantit l'absence d'impact sur les continuités écologiques structurantes et sur les milieux à enjeux du territoire communal : leur changement de destination ne génère aucune artificialisation supplémentaire ni atteinte aux habitats naturels.

L'ensemble des opérations reste compatible avec les objectifs de préservation de la biodiversité inscrits dans le PLU.

Ainsi, les enjeux écologiques sont non significatifs et les incidences sur la Trame verte et bleue peuvent être considérées comme non notables.

3.3.1.3 ENJEUX RELATIFS A L'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

La modification ne crée aucune construction nouvelle, mais permet seulement la réutilisation de bâtiments existants. En cas de changement de destination, un système d'assainissement autonome et conforme à la réglementation sera mis en place lorsque cela s'avèrera nécessaire.

À ce stade, la modification n'a pas d'incidence sur les capacités d'assainissement ou sur le fonctionnement des réseaux.

3.3.2 EVOLUTION ENVISAGEE

La présente modification vise à :

- mettre à jour le zonage, afin d'intégrer les 10 bâtiments identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination ;
- modifier le règlement écrit, par l'ajout des 10 fiches correspondantes, détaillant les caractéristiques de chaque bâtiment.

Cette démarche s'inscrit dans la continuité des orientations du PLU, en faveur du recyclage du bâti existant et de la limitation de la consommation foncière. Elle permet de valoriser le patrimoine bâti rural tout en évitant la création de nouvelles zones constructibles.

Du point de vue environnemental, la modification est sans incidence notable :

- aucun impact sur l'agriculture, les bâtiments n'étant pas isolés ni situés à proximité immédiate d'exploitations actives ;
- aucun effet sur la Trame verte et bleue, les bâtiments se trouvant hors des zones naturelles à enjeux ;

Ainsi, les incidences sur l'environnement peuvent être considérées comme non notables.

L'évolution envisagée ne présente aucune d'incidence sur l'environnement.

3.4 AJUSTEMENT DU REGLEMENT ECRIT

3.4.1 ACTUALISATION DU NUANCIER

Le présent objet vise à actualiser l'annexe n°3 du règlement écrit, relative au nuancier du Maine-et-Loire.

Cette évolution se traduit par la substitution de l'ancien nuancier par le nouveau nuancier du Maine-et-Loire, afin d'harmoniser les pratiques et de promouvoir une meilleure qualité architecturale et paysagère.

L'objectif de cette actualisation est :

- D'assurer la cohérence du PLU avec les documents de référence actuellement en vigueur à l'échelle supra-communale ;
- De favoriser une meilleure intégration des constructions dans leur environnement, par le recours à des teintes et matériaux adaptés aux caractéristiques locales du bâti et des paysages.

Cette mise à jour, purement qualitative, n'entraîne aucune incidence sur le zonage ni sur les règles de constructibilité. Elle s'inscrit dans une démarche d'amélioration de la qualité architecturale sans impact notable sur l'environnement.

3.4.2 INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT DE L'AJUSTEMENT APORTE AU REGLEMENT ECRIT

Les ajustements apportés au règlement écrit visent une meilleure prise en compte des caractéristiques paysagères du territoire, en cohérence avec les structures urbaines et les composantes naturelles locales.

Ces évolutions contribuent à renforcer la qualité de l'intégration paysagère des projets futurs et à préserver les éléments identitaires du paysage communal. Elles peuvent ainsi être considérées comme ayant une incidence positive sur les paysages, sans générer d'impact notable sur l'environnement.

3.5 BILAN DU SURFACES

Le tableau ci-dessous permet de visualiser les évolutions de zonage liées à la présente procédure :

	Avant Modification (en ha)	Après Modification (en ha)	Différentiel (en ha)
Zones urbaines	320,23	320,23	0
Uyd	31,2	31,2	0
Uyc	0,75	0,75	0
Uyb1	1,82	1,82	0
Uyb	21,33	21,33	0
Uya	30,23	30,23	0
Ue	29,28	29,49	-0,21
Ub1	1,19	1,19	0
Ub	81,08	81,29	+0,21
Uaa	20,62	20,62	0
Ua	102,73	102,73	0
Zones à urbaniser	10,72	10,72	0
1AUe	1,71	1,71	0
1AUh	2,94	2,94	0
1AUyd	3	3	0
2AUh	3,07	3,07	0
Zones agricoles	17853,14	17853,14	0
A	17836,76	17836,76	0
Ae1	0,42	0,42	0
At1	2,23	2,23	0
At2	1,65	1,65	0
At3	0,98	0,98	0
At5	0,81	0,81	0
At6	0,39	0,39	0
Ay1	1,2	1,2	0
Ay2	2,7	2,7	0
Ay3	4,19	4,19	0
Ay4	0,83	0,83	0
Ay5	0,1	0,1	0
Ay6	0,88	0,88	0
Zones naturelles	11860,49	11860,49	0
N	8309,29	8309,29	0
Ne	3,06	3,06	0
Ner	13,41	13,41	0
Nf	3534,33	3534,33	0
Ngv1	0,32	0,32	0
Ngv2	0,08	0,08	0

Il permet de constater que la présente Modification ne bouleverse pas les équilibres du PLU.

4 LIEN AVEC LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES DU PLU

Les évolutions envisagées dans le cadre de la présente modification ne remettent pas en question le PADD débattu dans le cadre de la Révision générale du PLU.

A cet égard, on peut en particulier relever que le PADD prévoit explicitement de « Porter la vitalité des bourgs » (cf. objectif 1.2.1 du PADD). L'extension de l'OAP du « Boulevard des Ecoles » vise à renforcer cette vitalité. L'objectif de densité de cette OAP est maintenu, sachant qu'il est plus élevé que l'objectif porté par le PADD pour Noyant.

5 ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

5.1 APPROCHE EN TERMES D'INCIDENCES CUMULEES

L'analyse des incidences sur l'environnement a été menée par objets de la Modification, au fur et à mesure de leur présentation (cf. section 3). Le tableau suivant synthétise l'analyse qui a été opérée, de manière à formuler une évaluation globale (dans une logique d'incidences cumulées).

Thématiques	Modalités d'intégration dans le cadre de la Modification du PLU
Sols & sous-sols / réduction de la consommation d'espace	Absence d'enjeu : la modification n'entraîne aucune ouverture à l'urbanisation ni consommation d'espaces naturels ou agricoles. Les ajustements portent uniquement sur des secteurs déjà urbanisés (linéaire commercial, bâtiments existants, densification). Incidence positive : maintien du niveau de densité dans l'OAP (induisant un renforcement du nombre de logements).
Sols & sous-sols / impacts sur l'agriculture	Absence d'incidences notables : les 10 bâtiments identifiés respectent les critères définis pour éviter toute gêne à l'activité agricole (absence de bâtiments isolés, éloignement des sièges d'exploitation sauf pour le bâtiment concerné par une activité de diversification, pas d'impact sur les zones d'épandage).
Milieux naturels & biodiversité	Absence d'enjeu : les secteurs concernés sont entièrement urbanisés ou en zone A déjà anthropisée. Aucun élément de la trame verte et bleue n'est impacté. Les modifications n'induisent ni artificialisation nouvelle ni atteinte à la biodiversité.
Cycle de l'eau	Absence d'incidences : la modification n'entraîne ni imperméabilisation nouvelle, ni évolution des besoins en assainissement ou en eau potable. Les réseaux existants sont dimensionnés pour les usages actuels.
Paysages & patrimoine	Incidences positives : l'actualisation du nuancier favorise une meilleure intégration architecturale et paysagère des constructions, en cohérence avec les caractéristiques locales du bâti et du territoire. Les autres évolutions ne modifient pas l'aspect paysager des secteurs concernés.
Qualité de l'air	Absence d'enjeu.
Emissions de GES	Absence d'enjeu.
Energie	Absence d'enjeu.

Thématiques	Modalités d'intégration dans le cadre de la Modification du PLU
Déchets	Absence d'enjeu.
Risques naturels	Absence d'enjeu.
Risques technologiques	Absence d'enjeu.
Nuisances sonores	Absence d'enjeu.

Dans un raisonnement en termes d'incidences cumulées, on peut considérer que l'évolution du PLU présente ne présente pas d'incidences notables sur l'environnement.

5.2 CONCLUSION DE L'ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

La présente procédure n'entraîne pas d'évolution significative des conclusions relatives à l'analyse des incidences sur l'environnement menée dans le cadre de la Révision générale du PLU approuvée en 2023.

L'analyse des incidences relative à la procédure de modification peut donc être conclue à ce stade.

6 ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS, PLANS ET PROGRAMMES APPLICABLES SUR LE TERRITOIRE

NB : les éléments repris ci-après ciblent les documents, plans et programmes applicables sur le territoire vis-à-vis desquels les évolutions envisagées ont un lien ou des documents supra-communaux plus récents au regard de la date d'Approbation du PLU (27 mars 2023).

6.1 SRADDET DE LA REGION PAYS DE LA LOIRE

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) des Pays de la Loire a été adopté par le Conseil régional les 16 et 17 décembre 2021.

Il présente 3 défis :

- Transition démographique Vieillesse et croissance de la population ;
- Transition environnementale Changement climatique, chute de la biodiversité et tension sur les ressources ;
- Transition numérique Sur l'ensemble des champs d'activité humaine.

Il vise 5 enjeux clés pour les années à venir :

- L'inscription d'une région périphérique et dynamique dans les échanges internationaux ;
- L'atténuation et l'adaptation au changement climatique du territoire dans sa diversité et ses spécificités notamment littorales ;
- Un système productif plus sobre et plus performant, plus autonome et plus durable ;
- Le maintien de l'équilibre régional entre l'est intérieur et l'ouest littoral, villes et campagnes ainsi qu'entre les générations ;
- Des ressources naturelles et patrimoniales ménagées et valorisées pour le cadre de vie comme pour le développement.

Le tableau ci-dessous présente les 30 règles du SRADDET et leur éventuelle interconnexion avec la présente Modification. Il permet d'établir que la Modification est compatible avec le SRADDET.

Règles du SRADDET	Interconnexion avec la Modification du PLU
AMÉNAGEMENT & ÉGALITÉ DES TERRITOIRES	
Revitalisation des centralités	Elargissement d'un périmètre de densification en cœur du bourg de Noyant Villages participant à sa vitalité (OAP du « Boulevard des Ecoles »).
Préservation et développement de la nature dans les espaces urbanisés	Procédure de Modification non concernée.
Adaptation de l'habitat aux besoins de la population	Augmentation du nombre de logement sociaux en lien avec l'élargissement du périmètre de l'OAP « Boulevard des Ecoles »
Gestion économe du foncier	Renforcement d'un périmètre en densification.
Préservation des espaces agricoles ressources d'alimentation	Procédure de Modification non concernée.
Aménagement durable des zones d'activités	Procédure de Modification non concernée.
Intégration des risques dans la gestion et l'aménagement du littoral	Commune non concernée.
Couverture numérique complète	Procédure de Modification non concernée.
TRANSPORTS ET MOBILITÉS	
Déplacements durables et alternatifs	Procédure de Modification non concernée.
Intermodalité logistique	Commune non concernée.
Itinéraires routiers d'intérêt régional	Commune non concernée.
Renforcement des pôles multimodaux	Commune non concernée.
Cohérence et harmonisation des services de transports	Procédure de Modification non concernée.
CLIMAT, AIR, ÉNERGIE	
Atténuation et adaptation au changement climatique	Limitation de la consommation du foncier en favorisant le développement d'un secteur de densification (OAP « Boulevard des Ecoles ») en cœur du bourg.
Rénovation énergétique des bâtiments et construction durable	Procédure de Modification non concernée.
Développement des énergies renouvelables et de récupération	Procédure de Modification non concernée.
Lutte contre la pollution de l'air	Procédure de Modification non concernée.
BIODIVERSITÉ, EAU	
Déclinaison de la Trame Verte et Bleue régionale	Procédure de Modification non concernée.
Préservation et restauration de la Trame Verte et Bleue	Procédure de Modification non concernée.
Éviter/Réduire/Compenser	Procédure de Modification non concernée.
Amélioration de la qualité de l'eau	Procédure de Modification non concernée.
Développement du territoire et disponibilité de la ressource en eau	Procédure de Modification non concernée.
Gestion des inondations et limitation de l'imperméabilisation	Limitation de la consommation du foncier en favorisant le développement d'un secteur de densification (OAP « Boulevard des Ecoles ») en cœur du bourg.
Préservation des zones humides	Procédure de Modification non concernée.
DÉCHETS & ÉCONOMIE CIRCULAIRE	
Prévention et gestion des déchets	Procédure de Modification non concernée.
Limitation des capacités de stockage et d'élimination des déchets et adaptation des installations	Procédure de Modification non concernée.
Gestion des déchets et économie circulaire dans les documents d'urbanisme	Procédure de Modification non concernée.
Réduction des biodéchets et développement d'une gestion de proximité	Procédure de Modification non concernée.

Règles du SRADET	Interconnexion avec la Modification du PLU
Prévention, recyclage et valorisation des déchets de chantier	Procédure de Modification non concernée.
Gestion des déchets dans les situations exceptionnelles	Procédure de Modification non concernée.

6.2 SCOT BAUGEOIS VALLEE

Le SCot Baugeois Vallée a été approuvé en conseil communautaire le 19 janvier 2023.

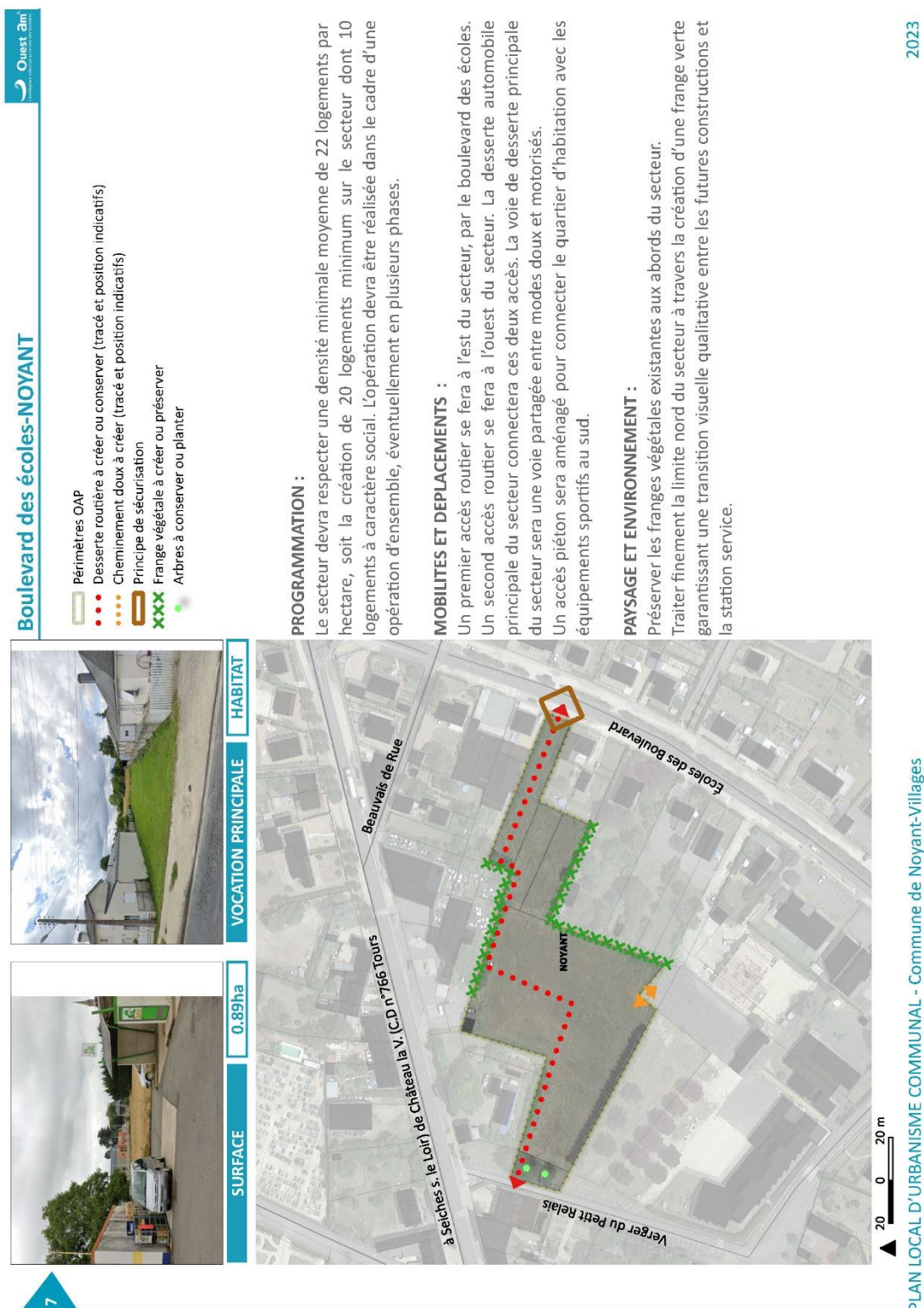
Le tableau ci-dessous présente les orientations du SCot et leurs éventuelles interconnexions avec la présente modification. Il permet d'établir que la Modification est compatible avec le SCOT.

Axe 1 - Structurer le fonctionnement intercommunal	
Organiser le développement grâce aux pôles et aux bourgs, garantir leur vitalité	Elargissement du périmètre de densification en cœur du bourg de Noyant Villages participant à sa vitalité.
Animer l'intercommunalité par les réseaux de transport et l'aménagement numérique	Procédure de Modification non concernée.
Accompagner et accueillir les habitants au sein d'une ruralité dynamique	Identification de 10 bâtiments supplémentaires susceptible de changer de destination dans l'espace rural.
Répartir les équipements et services pour répondre aux besoins des habitants	Procédure de Modification non concernée.
Axe 2 – Valoriser l'économie rurale	
Organiser l'offre d'accueil des entreprises	Procédure de Modification non concernée.
Rechercher un équilibre de l'offre commerciale	Modification de linéaires de protection des commerces pour correspondre au réel.
Conforter le tourisme vert et patrimonial	Procédure de Modification non concernée.
Préserver et valoriser une agriculture diversifiée et une sylviculture durable	Identification de 10 bâtiments supplémentaires susceptibles de changer de destination en prenant en compte les activités agricoles dans les critères d'identification.
Axe 3 – Fonder la cohérence territoriale sur ses richesses naturelles, patrimoniales et paysagères	
Mettre en valeur l'armature verte et bleue du territoire, entre forêts, bocages, cavités et vallées	Procédure de Modification non concernée.
Favoriser un développement respectueux de l'identité et de la diversité des paysages	Mise à jour du nuancier dans les annexes du règlement écrit afin de favoriser une meilleure insertion paysagère des opérations.
Améliorer la qualité de vie au quotidien, Limiter les risques et nuisances	Procédure de Modification non concernée.
Veiller à l'utilisation économe des ressources	Limitation de la consommation du foncier en favorisant le développement d'un secteur de densification (OAP « Boulevard des Ecoles ») en cœur du bourg.
Relever le défi climatique par la maîtrise de la demande en énergie et la valorisation des ressources renouvelables pour la production énergétique	Procédure de Modification non concernée.

7 ANNEXES

7.1 OAP « BOULEVARD DES ECOLES »

7.1.1 OAP INITIALE



7.1.2 OAP MODIFIEE DANS LE CADRE DE LA PRESENTE PROCEDURE



7.2 NUANCIER DE MAINE-ET-LOIRE

7.2.1 NUANCIER INITIAL



7.2.2 NUANCIER MODIFIE DANS LE CADRE DE LA PRESENTE PROCEDURE

NUANCIER
du Maine-et-Loire

BAUGEOIS – NOYANTAIS – DURTA LOIS

ENDUITS

Construction antérieure à 1948



© Hélène Charon - Martine Homburger - Max Melacca / UDAP 49

- Pour une construction ancienne les enduits (non préformulés) sont exclusivement réalisés à la chaux naturelle (CL 5, CL 90, NHL 2, NHL 3.5)
 - La chaux sera mélangée à du sable local ou équivalence d'aspect pour une teinte naturelle
- L'objectif est de permettre un plus grand respect de l'identité de ces constructions patrimoniales en s'inscrivant dans la logique des modes constructifs d'origine et dans une démarche environnementale favorisant les filières courtes et les savoir-faire locaux. Par ailleurs, cette mise en œuvre permet la préservation des structures du bâti ancien, tout en garantissant les performances énergétiques inhérentes à ce type de construction, et un meilleur confort.

Construction postérieure à 1948

ENDUITS	PAREX	WEBER & BROUTIN	EGID	PRB	VPI
E3	T10 Grège	203 Cendre beige clair	105 Cendre beige	757 Gibraltar	912 Gris beige
E6	T80 Beige	212 Terre beige	269 Tuffeau vert	012 Vallée de Sèvre	
E9	T60 Terre feutrée	105 Brun vert	201 Brun vert	040 Cévennes	

- Pour les enduits industriels, se référer aux teintes locales du tableau à gauche.
- L'enduit est à prévoir en finition brossée.

Unité départementale de l'architecture et du patrimoine de Maine-et-Loire

Avril 2025

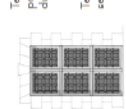
I Fenêtres

XV-XVI^e



Bois naturel cré/huile

XVII^e

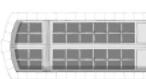


Teintes première moitié du XVII^e Siècle

Bois naturel cré/huile

Teintes seconde moitié du XVII^e Siècle - s'ajoutent

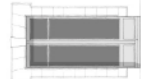
XVIII^e



Bois naturel cré/huile

NCS S 1505-Y30R

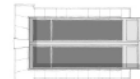
XIX^e



NCS S 1060-Y20R

NCS S 2502-G50Y

1900-1945



*NCS S 0505-Y20R

*NCS S 0502-R

Sous réserve de la restitution des teintes existantes d'origine des ouvrages menuisés.

Implique mise en œuvre de recettes exclusivement naturelles, compris pigments.

Les teintes des pastilles sont indicatives et peuvent varier en fonction des paramètres des écrans et des impressions.

* Relevé à réaliser, réf. NCS à contretyper.

** Volets : Les contrevents ou volets extérieurs sont des dispositifs qui sont apparus à la toute fin du 18^e siècles dans de rares exemples mais plus généralement au 19^e siècle. Au préalable de ces dates, les occultations et protections se faisaient essentiellement depuis l'intérieur. C'est la raison pour laquelle il n'y a pas de teinte proposée dans le nuancier avant le 19^e siècle.

OCRES :



PEINTURES :



NCS S 7005-Y20R

NCS S 8010-Y90R

*NCS S 1002-Y

NCS S 4050-Y80R

NCS S 2050-Y20R

NCS S 2070-Y10R

NCS S 2502-G

*NCS S 3005-B80G

*NCS S 3010-G40Y

*NCS S 2005-G80Y

*NCS S 3010-G60Y

*NCS S 3010-G80Y

*NCS S 3010-G100Y

*NCS S 3010-G120Y

*NCS S 3010-G140Y

*NCS S 3010-G160Y

*NCS S 3010-G180Y

*NCS S 3010-G200Y

*NCS S 3010-G220Y

*NCS S 3010-G240Y

*NCS S 3010-G260Y

*NCS S 3010-G280Y

*NCS S 3010-G300Y

*NCS S 3010-G320Y

*NCS S 3010-G340Y

*NCS S 3010-G360Y

*NCS S 3010-G380Y

*NCS S 3010-G400Y

*NCS S 3010-G420Y

*NCS S 3010-G440Y

*NCS S 3010-G460Y

*NCS S 3010-G480Y

*NCS S 3010-G500Y

*NCS S 3010-G520Y

*NCS S 3010-G540Y

*NCS S 3010-G560Y

*NCS S 3010-G580Y

*NCS S 3010-G600Y

*NCS S 3010-G620Y

*NCS S 3010-G640Y

*NCS S 3010-G660Y

*NCS S 3010-G680Y

*NCS S 3010-G700Y

*NCS S 3010-G720Y

*NCS S 3010-G740Y

*NCS S 3010-G760Y

*NCS S 3010-G780Y

*NCS S 3010-G800Y

*NCS S 3010-G820Y

*NCS S 3010-G840Y

*NCS S 3010-G860Y

*NCS S 3010-G880Y

*NCS S 3010-G900Y

*NCS S 3010-G920Y

*NCS S 3010-G940Y

*NCS S 3010-G960Y

*NCS S 3010-G980Y

*NCS S 3010-G1000Y

*NCS S 3010-G1020Y

*NCS S 3010-G1040Y

*NCS S 3010-G1060Y

*NCS S 3010-G1080Y

*NCS S 3010-G1100Y

*NCS S 3010-G1120Y

*NCS S 3010-G1140Y

*NCS S 3010-G1160Y

*NCS S 3010-G1180Y

*NCS S 3010-G1200Y

*NCS S 3010-G1220Y

*NCS S 3010-G1240Y

*NCS S 3010-G1260Y

*NCS S 3010-G1280Y

*NCS S 3010-G1300Y

*NCS S 3010-G1320Y

*NCS S 3010-G1340Y

*NCS S 3010-G1360Y

*NCS S 3010-G1380Y

*NCS S 3010-G1400Y

*NCS S 3010-G1420Y

*NCS S 3010-G1440Y

*NCS S 3010-G1460Y

*NCS S 3010-G1480Y

*NCS S 3010-G1500Y

*NCS S 3010-G1520Y

*NCS S 3010-G1540Y

*NCS S 3010-G1560Y

*NCS S 3010-G1580Y

*NCS S 3010-G1600Y

*NCS S 3010-G1620Y

*NCS S 3010-G1640Y

*NCS S 3010-G1660Y

*NCS S 3010-G1680Y

*NCS S 3010-G1700Y

*NCS S 3010-G1720Y

*NCS S 3010-G1740Y

*NCS S 3010-G1760Y

*NCS S 3010-G1780Y

*NCS S 3010-G1800Y

*NCS S 3010-G1820Y

*NCS S 3010-G1840Y

*NCS S 3010-G1860Y

*NCS S 3010-G1880Y

*NCS S 3010-G1900Y

*NCS S 3010-G1920Y

*NCS S 3010-G1940Y

*NCS S 3010-G1960Y

*NCS S 3010-G1980Y

*NCS S 3010-G2000Y

*NCS S 3010-G2020Y

*NCS S 3010-G2040Y

*NCS S 3010-G2060Y

*NCS S 3010-G2080Y

*NCS S 3010-G2100Y

*NCS S 3010-G2120Y

*NCS S 3010-G2140Y

*NCS S 3010-G2160Y

*NCS S 3010-G2180Y

*NCS S 3010-G2200Y

*NCS S 3010-G2220Y

*NCS S 3010-G2240Y

*NCS S 3010-G2260Y

*NCS S 3010-G2280Y

*NCS S 3010-G2300Y

*NCS S 3010-G2320Y

*NCS S 3010-G2340Y

*NCS S 3010-G2360Y

*NCS S 3010-G2380Y

*NCS S 3010-G2400Y

*NCS S 3010-G2420Y

*NCS S 3010-G2440Y

*NCS S 3010-G2460Y

*NCS S 3010-G2480Y

*NCS S 3010-G2500Y

*NCS S 3010-G2520Y

*NCS S 3010-G2540Y

*NCS S 3010-G2560Y

*NCS S 3010-G2580Y

*NCS S 3010-G2600Y

*NCS S 3010-G2620Y

*NCS S 3010-G2640Y

*NCS S 3010-G2660Y

*NCS S 3010-G2680Y

*NCS S 3010-G2700Y

*NCS S 3010-G2720Y

*NCS S 3010-G2740Y

*NCS S 3010-G2760Y

*NCS S 3010-G2780Y

*NCS S 3010-G2800Y

*NCS S 3010-G2820Y

*NCS S 3010-G2840Y

*NCS S 3010-G2860Y

*NCS S 3010-G2880Y

*NCS S 3010-G2900Y

*NCS S 3010-G2920Y

*NCS S 3010-G2940Y

*NCS S 3010-G2960Y

*NCS S 3010-G2980Y

*NCS S 3010-G3000Y

*NCS S 3010-G3020Y

*NCS S 3010-G3040Y

*NCS S 3010-G3060Y

*NCS S 3010-G3080Y

*NCS S 3010-G3100Y

*NCS S 3010-G3120Y

*NCS S 3010-G3140Y

*NCS S 3010-G3160Y

*NCS S 3010-G3180Y

*NCS S 3010-G3200Y

*NCS S 3010-G3220Y

*NCS S 3010-G3240Y

*NCS S 3010-G3260Y

*NCS S 3010-G3280Y

*NCS S 3010-G3300Y

*NCS S 3010-G3320Y

*NCS S 3010-G3340Y

*NCS S 3010-G3360Y

*NCS S 3010-G3380Y

*NCS S 3010-G3400Y

*NCS S 3010-G3420Y

*NCS S 3010-G3440Y

*NCS S 3010-G3460Y

*NCS S 3010-G3480Y

*NCS S 3010-G3500Y

*NCS S 3010-G3520Y

*NCS S 3010-G3540Y

*NCS S 3010-G3560Y

*NCS S 3010-G3580Y

*NCS S 3010-G3600Y

*NCS S 3010-G3620Y

*NCS S 3010-G3640Y

*NCS S 3010-G3660Y

*NCS S 3010-G3680Y

*NCS S 3010-G3700Y

*NCS S 3010-G3720Y

*NCS S 3010-G3740Y

*NCS S 3010-G3760Y

*NCS S 3010-G3780Y

*NCS S 3010-G3800Y

*NCS S 3010-G3820Y

*NCS S 3010-G3840Y

*NCS S 3010-G3860Y

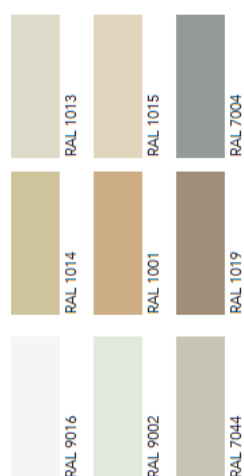
*NCS S 3010-G3880Y

*NCS

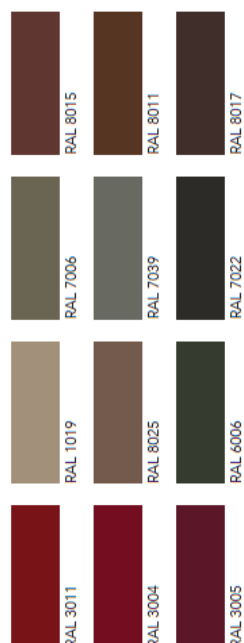


MENUISERIES POSTÉRIEURES À 1948 BAUGEOIS – NOYANTAIS – DURTA LOIS

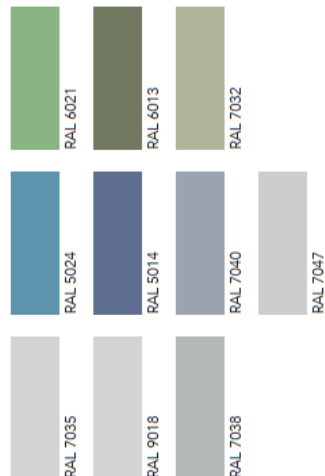
| Fenêtres / Volets



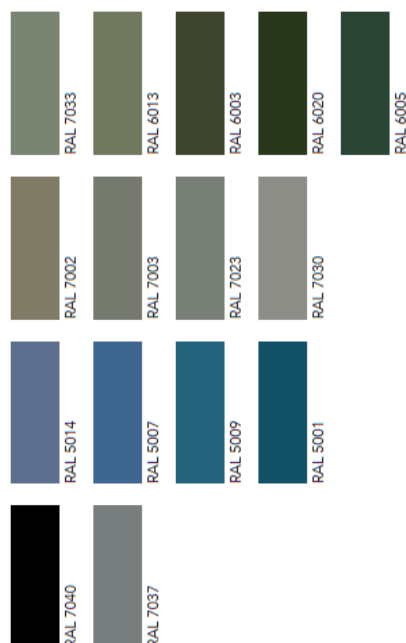
LES CHAUDS



| Portes / Portails / Ferronneries



LES FROIDS



Les teintes des pastilles sont indicatives et peuvent varier en fonction des paramètres des écrans et des impressions.

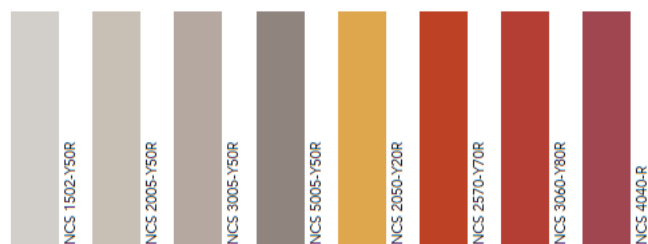
Unité départementale de l'architecture et du patrimoine de Maine-et-Loire

Mai 2025



DEVANTURES BAUGEOIS – NOYANTAIS – DURTALOIS

I Applique



I Feuilleure



Les teintes des pastilles sont indicatives et peuvent varier en fonction des paramètres des écrans et des impressions.

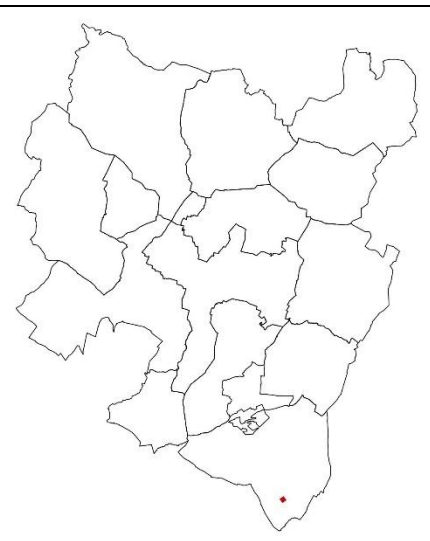
7.3 FICHES « CHANGEMENTS DE DESTINATION » AJOUTEES DANS LE CADRE DE LA PRESENTE PROCEDURE

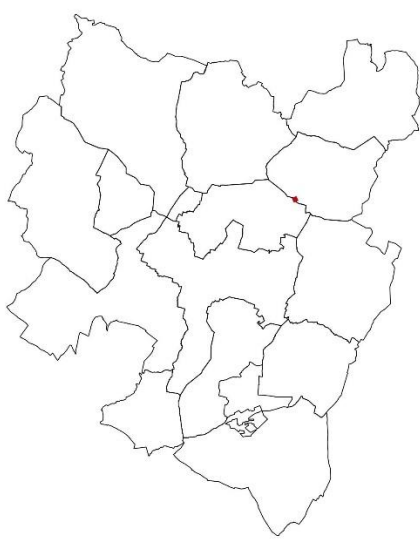
N° DU BATIMENT : 84		LOCALISATION (lieu-dit) : 2491 route de Courléon (Parçay-les-Pins)	
		N° DE PARCELLE : 234 B 1211	
			
CRITERES RETENUS :			
☒ Intérêt patrimonial	☒ Etat du bâtiment	☒ Emprise du bâtiments sup. à 50m ² (88 m²)	
☒ Possibilité d'accès aux réseaux	☒ Desserte par accès et voie sécurisés	☒ Distance d'un bâtiment d'élevage > à 100m	
☒ Espace pour stationnement	Remarques :		
PHOTOS DU BATIMENTS (façade et pignon)			
			

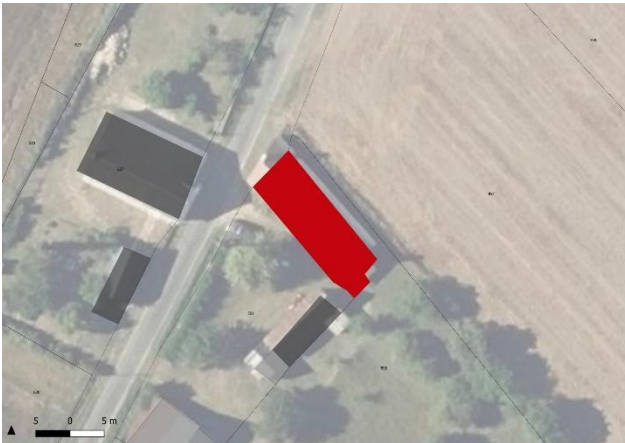
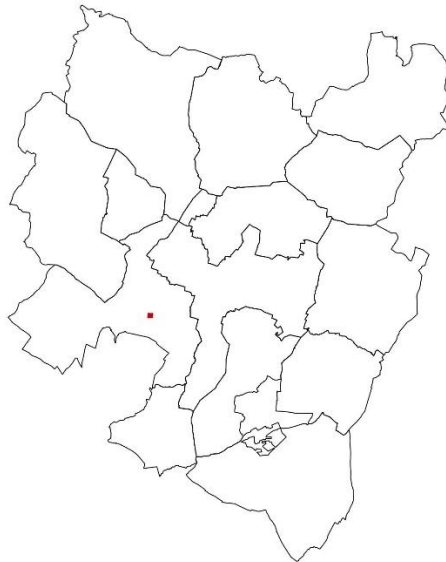
N° DU BATIMENT : 85		LOCALISATION (lieu-dit) : 2911 route de Courléon (Parçay-les-Pins)	
		N° DE PARCELLE : 234 B 1795	
			
CRITERES RETENUS :			
☒ Intérêt patrimonial	☒ Etat du bâtiment	☒ Emprise du bâtiments sup. à 50m ² (79 m²)	
☒ Possibilité d'accès aux réseaux	☒ Desserte par accès et voie sécurisés	☒ Distance d'un bâtiment d'élevage > à 100m	
☒ Espace pour stationnement	Remarques :		
PHOTOS DU BATIMENTS (façade et pignon)			
			

N° DU BATIMENT : 86		LOCALISATION (lieu-dit) : 523 route de la Canonnière (LINIERES BOUTON) N° DE PARCELLE : 175 A 144/146	
			
CRITERES RETENUS :			
☒ Intérêt patrimonial	☒ Etat du bâtiment	☒ Emprise du bâtiments sup. à 50m ² (371 M ²)	
☒ Possibilité d'accès aux réseaux	☒ Desserte par accès et voie sécurisés	☒ Distance d'un bâtiment d'élevage > à 100m	
☒ Espace pour stationnement	Remarques : BATIMENT EN PIERRE		
PHOTOS DU BATIMENTS (façade et pignon)			
		 	

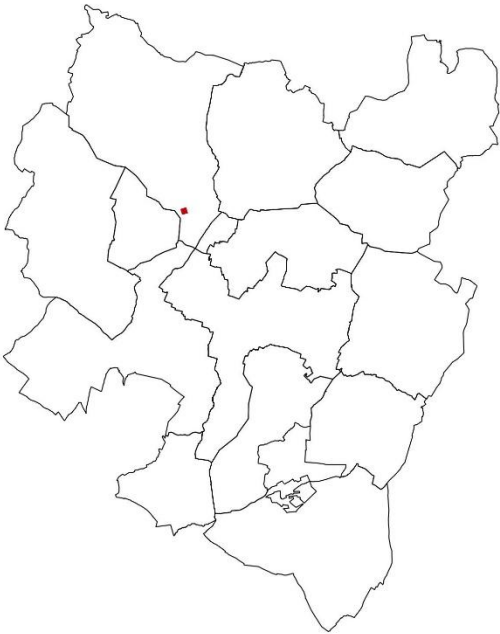
N° DU BATIMENT : 87		LOCALISATION (lieu-dit) : le moulin d'Art - 234 ROUTE DES 3 PONTS (LINIERES BOUTON) N° DE PARCELLE : 175 B 27	
			
CRITERES RETENUS :			
☒ Intérêt patrimonial	☒ Etat du bâtiment	☒ Emprise du bâtiments sup. à 50m² (429 m²)	
☒ Possibilité d'accès aux réseaux	☒ Desserte par accès et voie sécurisés	☒ Distance d'un bâtiment d'élevage > à 100m	
☒ Espace pour stationnement	Remarques : très beau bâtiment. Tout projet de changement de destination devra prendre en compte les risques forts présents sur ce site (location dans l'Atlas des Zones Inondables du Lathan, dans le périmètre de l'onde de crue à la rupture de barrage de Rillé, et en zone d'aléa feu de forêt fort soumise aux obligations légales de débroussaillage.		
PHOTOS DU BATIMENTS (façade et pignon)			
			

N° DU BATIMENT : 88		LOCALISATION (lieu-dit) : route de Courléon (Parçay-les-Pins)	
		N° DE PARCELLE : 234 B 1210	
			
CRITERES RETENUS :			
☒ Intérêt patrimonial	☒ Etat du bâtiment	☒ Emprise du bâtiments sup. à 50m ² (239 m²)	
☒ Possibilité d'accès aux réseaux	☒ Desserte par accès et voie sécurisés	☒ Distance d'un bâtiment d'élevage > à 100m	
☒ Espace pour stationnement	Remarques :		
PHOTOS DU BATIMENTS (façade et pignon)			
			

N° DU BATIMENT : 91		LOCALISATION (lieu-dit) : 2896 Maltrai (Chalônes sous le Lude) N° DE PARCELLE : 062 D 267	
			
CRITERES RETENUS :			
☒ Intérêt patrimonial	☒ Etat du bâtiment	☒ Emprise du bâtiments sup. à 50m ² (240 m²)	
☒ Possibilité d'accès aux réseaux	☒ Desserte par accès et voie sécurisés	☐ Distance d'un bâtiment d'élevage > à 100m	
☒ Espace pour stationnement	Remarques : projet de réception porté par l'éleveur		
PHOTOS DU BATIMENTS (façade et pignon)			
			

N° DU BATIMENT : 92		LOCALISATION (lieu-dit) : route de la Calvinière (AUVERSE) ancien lieu dit la Legererie N° DE PARCELLE : 13 C 591	
			
CRITERES RETENUS :			
☒ Intérêt patrimonial	☒ Etat du bâtiment	☒ Emprise du bâtiments sup. à 50m ² (152 m ²)	
☒ Possibilité d'accès aux réseaux	☒ Desserte par accès et voie sécurisés	☒ Distance d'un bâtiment d'élevage > à 100m	
☒ Espace pour stationnement	Remarques : eau, électricité déjà en place et sanitaires		
PHOTOS DU BATIMENTS (façade et pignon)			
			

N° DU BATIMENT : 93		LOCALISATION (lieu-dit) : 4342 route de Breil de Foin (Genneteil) ancien lieu-dit l'Ormeau N° DE PARCELLE : 150 B 1047	
			
CRITERES RETENUS :			
☒ Intérêt patrimonial	☒ Etat du bâtiment	☒ Emprise du bâtiments sup. à 50m ² (80 m²)	
☒ Possibilité d'accès aux réseaux	☒ Desserte par accès et voie sécurisés	☒ Distance d'un bâtiment d'élevage > à 100m	
☒ Espace pour stationnement	Remarques : bâtiment en bon état possibilité en chambre d'amis		
PHOTOS DU BATIMENTS (façade et pignon)			
			

N° DU BATIMENT : 94		LOCALISATION (lieu-dit) : 4046 La Minarderie (Genneteil) N° DE PARCELLE : 150 OC 500	
			
CRITERES RETENUS :			
☒ Intérêt patrimonial	☒ Etat du bâtiment	☒ Emprise du bâtiments sup. à 50m ² (80 m²)	
☒ Possibilité d'accès aux réseaux	☒ Desserte par accès et voie sécurisés	☒ Distance d'un bâtiment d'élevage > à 100m	
☒ Espace pour stationnement	Remarques : changement de destination pour accueillir des personnes âgées et famille (déjà modifié)		
PHOTOS DU BATIMENTS (façade et pignon)			
			

N° DU BATIMENT : 95		LOCALISATION (lieu-dit) : 1492 route du Bois Lanfray (Genneteil) ancien lieu dit la Ménardière N° DE PARCELLE : 150 D 339	
			
CRITERES RETENUS :			
☒ Intérêt patrimonial	☒ Etat du bâtiment	☒ Emprise du bâtiments sup. à 50m ² (100 m²)	
☒ Possibilité d'accès aux réseaux	☒ Desserte par accès et voie sécurisés	☒ Distance d'un bâtiment d'élevage > à 100m	
☒ Espace pour stationnement	Remarques : bâtiment en bon état possibilité en chambre d'amis		
PHOTOS DU BATIMENTS (façade et pignon)			
			

7.4 NOTE DETAILLEE : ANALYSE DE LA SITUATION DE L'ECOLE PUBLIQUE DE LA COMMUNE DELEGUEE DE NOYANT

7.4.1 CONTEXTE GENERAL

La commune nouvelle de **Noyant-Villages** est composée de plusieurs communes déléguées disposant chacune de structures scolaires publiques, organisées soit en écoles autonomes, soit en **regroupements pédagogiques (RP)**. L'objectif du présent compte rendu est de démontrer, au regard des capacités d'accueil existantes et de l'évolution démographique récente, que **l'école publique de la commune déléguée de Noyant n'a pas vocation à s'agrandir**.

7.4.2 ORGANISATION SCOLAIRE SUR LA COMMUNE NOUVELLE DE NOYANT-VILLAGES

Répartition des effectifs scolaires publics

Sur l'ensemble des communes déléguées composant Noyant-Villages, on recense **9 écoles publiques**, réparties comme suit :

- **Broc** : 21 élèves élémentaires
- **Chigné** : 23 élèves maternels
- **Genneteil** : 11 élèves élémentaires → Broc / Chigné / Genneteil forment **1 regroupement pédagogique (RP)**
- **Breil** : 18 élèves maternels
- **Meigné** : 26 élèves élémentaires → Breil / Meigné forment **1 RP**
- **Lassé** : 18 élèves élémentaires
- **Auverse** : 39 élèves maternels → Lassé / Auverse forment **1 RP**
- **Noyant** : 117 élèves (maternelle + élémentaire)

À ces écoles publiques s'ajoute **1 école privée située à Noyant**, accueillant en moyenne **50 élèves**. L'ensemble du territoire communal bénéficie donc déjà d'une **offre scolaire répartie et équilibrée**, limitant la concentration excessive des effectifs sur un seul site.

7.4.3 SITUATION DE L'ECOLE PUBLIQUE DE LA COMMUNE DELEGUEE DE NOYANT

Organisation pédagogique

L'école publique de Noyant comprend actuellement :

- **2 classes de maternelle**
- **4 classes d'élémentaire**

Soit **6 classes en fonctionnement**.

Capacité d'accueil du bâti scolaire

Le bâtiment scolaire dispose des équipements suivants :

- **8 locaux destinés à des salles de classe**, soit **2 salles disponibles** par rapport à l'organisation actuelle
- **1 réfectoire** conforme en surface, permettant **2 services le midi**
- **1 salle de sieste** adaptée aux besoins des élèves de maternelle
- **1 cour de récréation** d'environ **2 000 m²**
- **1 terrain de sport** de **900 m²**, répondant aux exigences des activités physiques et sportives

Conclusion capacitaire : l'infrastructure actuelle présente une **marge d'accueil suffisante**, tant en termes de salles de classe que d'espaces fonctionnels et extérieurs. Aucune saturation n'est constatée.

7.4.4 ANALYSE DEMOGRAPHIQUE – NAISSANCES SUR 3 ANNEES

Naissances sur l'ensemble de Noyant-Villages

- **2022** : 51 naissances
- **2023** : 64 naissances
- **2024** : 46 naissances

Après un pic en 2023, on observe une **baisse nette en 2024**, traduisant une **tendance globale à la stagnation voire au recul démographique**.

Focus sur la commune déléguée de Noyant

- **2022** : 20 naissances
- **2023** : 14 naissances
- **2024** : 8 naissances

Soit une **diminution de 60 % des naissances en trois ans**.

Cette évolution est particulièrement significative et impacte directement les perspectives d'effectifs scolaires futurs pour l'école publique de Noyant.

7.4.5 ANALYSE PROSPECTIVE DES EFFECTIFS SCOLAIRES

- La baisse continue des naissances sur la commune déléguée de Noyant réduit mécaniquement le nombre d'élèves susceptibles d'entrer en maternelle dans les prochaines années.
- La présence d'une **école privée accueillant environ 50 élèves** constitue un facteur supplémentaire de répartition des effectifs.
- Les écoles des autres communes déléguées et les RP existants absorbent une partie de la population scolaire du territoire, évitant toute pression excessive sur l'école de Noyant.
- Les **2 salles de classe disponibles** offrent déjà une capacité d'ajustement interne sans nécessité d'extension immobilière.

7.4.6 CONCLUSION GENERALE

Au regard :

- de la **répartition équilibrée des écoles publiques** sur l'ensemble de la commune nouvelle,
- de la **capacité d'accueil suffisante** du bâtiment scolaire de Noyant,
- de la **présence d'une école privée concurrente sur la même commune**,
- et surtout de la **baisse marquée des naissances sur la commune déléguée de Noyant entre 2022 et 2024**,

Il apparaît clairement que **l'école publique de la commune déléguée de Noyant ne présente pas de besoin objectif d'agrandissement**.

Les équipements existants sont adaptés aux effectifs actuels et futurs prévisibles, et l'évolution démographique récente ne justifie ni extension des locaux, ni augmentation structurelle des capacités d'accueil.