**Note explicative de synthèse**

**Annexe à la délibération du 27 mars 2023 approuvant le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Noyant-Villages**

## Descriptif des modifications apportées au projet arrêté

Les modifications proposées au projet de PLU arrêté ont pour but de prendre en compte les avis émis par les PPA et les remarques issues de l'enquête publique retranscrites dans le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur.

L'économie générale du projet de PLU arrêté le 16 mai 2022 n'est pas bouleversée par ces modifications.

Les modifications portent sur les pièces suivantes du PLU :

* Les pièces administratives
* Le Rapport de présentation
* Les Orientations d'Aménagement et de Programmation
* Le règlement écrit
* Le règlement graphique
* Les annexes

NB : en plus du descriptif ci-après, des corrections de forme (erreurs de frappe, légende…) ont été apportées dans différents documents.

#### 1. Pièces administratives

##### NB : les ajouts relatifs aux pièces administratives sont purement formels.

* Ajout des avis des Personnes Publiques Associées et de la CDPENAF.
* Ajout du rapport et des conclusions du Commissaire-enquêteur.

#### 2. Rapport de présentation

NB : en complément des ajustements listés ci-après, d’autres ajustements du Rapport de présentation ont été réalisés dans une logique de cohérence avec les évolutions portant sur les autres pièces du dossier.

A l’appui de l’avis de la Préfecture

* Intégration d’une carte des exploitations agricoles.
* Information relative à l’inventaire des zones humides en cours et à son intégration ultérieure par une procédure d’évolution du PLU.
* Information relative au fait que le périmètre du STECAL Ay3 a été délimité en évitant d’intégrer la partie identifiée en zone humide dans le cadre des inventaires.
* Compléments relatifs à l’Evaluation environnementale s’agissant de la prise en compte des enjeux écologiques sur les secteurs à enjeux d’aménagement.
* Renforcement de l’Evaluation environnementale concernant la prise en compte des enjeux patrimoniaux.
* Renforcement des indicateurs de suivi.

A l’appui de l’avis de la Préfecture et de la CDPENAF

* Renforcement de la justification relative au projet d’extension sur le site de l’UVE.
* Renforcement des explications relatives à la maîtrise de la consommation d’espace.
* Renforcement des justifications concernant des STECAL.

A l’appui de l’avis de la Préfecture, de la Chambre d’Agriculture et de la CDPENAF

* Renforcement de la justification concernant la mise en place d’un secteur de « jardins protégés », au sud de Parçay-les-Pins.

A l’appui de l’avis de la Préfecture, de l’ARS et de la Chambre d’Agriculture

##### Renforcement de l’analyse et des justifications relatives aux logements vacants.

A l’appui de l’avis de la Préfecture, de l’ARS et de Baugeois-Vallée

* Compléments relatifs à l’assainissement des eaux usées, tant au niveau de l’état des lieux qu’à celui des justifications.

A l’appui de l’avis de l’ARS et de la CDPENAF

##### Renforcement de l’explication relative à l’analyse des gisements fonciers, notamment sur la notion de « dureté foncière » (à distinguer de celle de « rétention foncière »).

A l’appui de l’avis de l’ARS

* Compléments relatifs à la qualité de l’air.
* Compléments relatifs aux risques.
* Ajustement de l’Evaluation environnementale concernant les nuisances sonores.
* Renforcement de l’Evaluation environnementale concernant la prise en compte du risque de pollution des sols.

A l’appui de l’avis de Baugeois-Vallée

* Complément concernant la partie relative à l’articulation du PLU avec des documents supra-communaux (PLH).

A l’appui de l’avis du Département

* Compléments relatifs aux mobilités.

A l’appui de l’avis de la Chambre d’Agriculture

* Renforcement de la justification relative au STECAL Ay4.

A l’appui de l’avis de GRTgaz

* Ajustement de la partie relative aux servitudes.
* Renforcement de l’explication liée à la prise en compte des servitudes de gaz.

##### A l’appui des éléments relevés précédemment :

* Ajustements du Résumé non technique (mise en cohérence avec les évolutions apportées au corps du Rapport de présentation).

#### 3. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

A l’appui de l’avis de la Préfecture

* Mention de la notion de « trame noire ».

A l’appui de l’avis de l’ARS

* Explicitation de la notion d’« opérations […] à vocation mixte » (habitat et activités compatibles avec l’habitat).

#### 4. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

A l’appui de l’avis de la Préfecture

##### Intégration de dispositions visant à interdire l’imperméabilisation des parkings et des cheminements piétons, dans les OAP existantes de STECAL (At1, At2).

##### Intégration de dispositions protectrices dans l’OAP du secteur At2 : interdiction de défrichement et évaluation des impacts sur les espèces et zones humides, en s’inscrivant dans la démarche « éviter-réduire-compenser » au stade du projet.

##### Création d’une OAP pour le secteur Ay5, avec intégration de dispositions visant à interdire l’imperméabilisation des cheminements piétons.

A l’appui de l’avis de la Préfecture et de la CDPENAF

##### Création d’une OAP pour le secteur At3, avec intégration de dispositions visant à interdire l’imperméabilisation des parkings, des cheminements piétons et de l’aire de camping-cars.

##### Création d’une OAP pour le secteur At5 et d’une OAP pour le secteur At6, avec intégration de dispositions visant à interdire l’imperméabilisation des parkings et des cheminements piétons.

A l’appui de l’avis de l’ARS

##### Ajustement de l’OAP « route de Saumur » (Noyant) concernant le rôle d’une continuité végétale (le principe de continuité végétale étant inchangé) : un rôle uniquement au niveau de l’impact visuel, et non en termes de limitation des nuisances sonores.

##### Ajustement de l’OAP « les Ecossais » (Breil) : mise en place d’un principe de frange en limite est, dans une logique de transition avec l’espace agricole.

#### 5. Le règlement écrit

A l’appui de l’avis de la Préfecture, de la Chambre d’Agriculture et de la CDPENAF

* Suppression de toute mention relative au secteur At4 et création de fiches pour 3 bâtiments complémentaires au titre du changement de destination.

A l’appui de l’avis de la Chambre d’Agriculture

* Suppression de 6 bâtiments initialement identifiés au titre du changement de destination, au regard de leur impact potentiel sur l’agriculture.

A l’appui de l’avis de l’ARS

##### Intégration d’une disposition complémentaire en cas de raccordement d’une construction à l’assainissement collectif, lorsqu’elle est initialement assainie par un assainissement autonome : « il conviendra de « shunter » préalablement et totalement l’installation primitive ».

A l’appui de l’avis de Baugeois-Vallée et du Département

* Intégration d’une disposition indiquant que l’infiltration des eaux pluviales à la parcelle dans le sol est une solution à privilégier, même en présence d’un réseau pluvial ou unitaire.

A l’appui de l’avis de GRTgaz

* Intégration de précisions relatives aux ouvrages de transport de gaz inscrit sur le règlement graphique et renvoi vers les Servitudes

#### 6. Le règlement graphique (zonage)

A l’appui de l’avis de la Préfecture

* Intégration d’une parcelle en Espace Boisés Classé en continuité de la ZAC de la Salamandre.
* Intégration du nom de la commune de La Pellerine.

A l’appui de l’avis de la Préfecture, de la Chambre d’Agriculture et de la CDPENAF

* Suppression du secteur At4 au profit de l’identification de 3 bâtiments complémentaires au titre du changement de destination.
* Réduction du périmètre des secteurs At1, At2, Ay1 et Ay6.

A l’appui de l’avis de la Préfecture et de la Chambre d’Agriculture

* Réduction du périmètre du secteur At5.

A l’appui de l’avis de la Préfecture et de la CDPENAF

* Réduction du périmètre des secteurs Ae1 et Ay5.

A l’appui de l’avis de la Préfecture et de Baugeois Vallée

* Affichage des liaisons douces à préserver sur les plans et légendes (erreur matérielle au moment de l’Arrêt du projet de PLU).

A l’appui de l’avis de GRTgaz

* Intégration des linéaires relatifs aux ouvrages de transport de gaz.
* Suppression des Espaces Boisés Classés situés dans un bande de 20 m de part et d’autre du tracé des ouvrages de transport de gaz (soit une diminution de 1.86 ha d’Espaces Boisés Classés, correspondant à une réduction de 0.07% par rapport au projet de PLU arrêté).

#### 7. Les annexes

A l’appui de l’avis de l’ARS

* Intégration des arrêtés préfectoraux de protection des captages d’eau potable

##### Création d’une Pièce 7.6 relative aux principaux risques et nuisances du territoire.

A l’appui de l’avis de GRTgaz

* Intégration des fiches relatives aux servitudes de gaz.

## Économie générale du projet

Conformément à l'article L153-21 du Code de l’Urbanisme, le projet de PLU arrêté ne peut être modifié que pour tenir compte des avis des PPA qui ont été joints au dossier, des observations du public émises lors de l'enquête publique et du rapport du commissaire enquêteur.

Ces modifications peuvent être effectuées dès lors qu'elles ne remettent pas en cause l'économie générale du projet arrêté.

#### 1. Les pièces administratives

En vue de l’Approbation du PLU, les pièces administratives ont été complétées par les avis des Personnes Publiques Associées, par l’avis CDPENAF et par le rapport et les conclusions du Commissaire-enquêteur.

#### 2. Le Rapport de présentation

Il n'a été modifié que pour apporter des corrections mineures, des précisions ou des compléments aux justifications, systématiquement en lien avec les avis des PPA ou les remarques issues de l’enquête publique.

#### 3. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Deux ajustements mineurs ont été apportés. Les orientations et objectifs du projet arrêté ne sont pas remis en cause.

#### 4. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les ajustements apportés visent notamment une limitation de l’imperméabilisation des sols (notamment dans les STECAL faisant l’objet d’OAP), un renforcement de la prise en compte des enjeux écologiques et paysagers.

#### 5. Le règlement écrit

Les ajustements apportés visent à tenir compte de la suppression du STECAL At4, à ajuster l’inventaire des bâtiments identifiés au titre du changement de destination (créations et suppressions de fiches), à renforcer la prise en compte des enjeux en matière de pluvial et d’assainissement, ou encore à intégrer des précisions relatives aux ouvrages de transport de gaz.

#### 6. Le règlement graphique

Les ajustements apportés visent à renforcer visent à réduire le périmètre de plusieurs STECAL et à en supprimer un (secteur At4), à ajuster l’inventaire des bâtiments identifiés au titre du changement de destination, à ajuster des Espaces Boisés Classés et à intégrer des éléments complémentaires afin de renforcer la lisibilité des documents.

#### 7. Les annexes

Les ajustements des annexes visent une meilleure connaissance des servitudes.

#### En conclusion

Les adaptations apportées au PLU arrêté ne remettent pas en cause l'économie générale du projet.