



Mission régionale d'autorité environnementale

Centre-Val de Loire

<http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/>

**Avis délibéré de la mission régionale d'autorité  
environnementale Centre-Val de Loire  
sur la révision allégée  
du plan local d'urbanisme (PLU)  
de Neuillé-Pont-Pierre (37)**

n° : 2021-3474

## Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

*La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Centre-Val de Loire s'est réunie le 18 février 2022, par visioconférence. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur la révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de Neuillé-Pont-Pierre (37).*

*Étaient présents et ont délibéré collégalement : Christian Le COZ, Sylvie BANOUN, Jérôme DUCHENE, Isabelle La JEUNESSE et Caroline SERGENT.*

*Chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.*

\* \*

*La MRAe a été saisie par la communauté de communes Gâtine et Choisilles – Pays de Racan. Le dossier a été reçu le 17 novembre 2021.*

*Cette saisine était conforme à l'article R. 104-21-2° du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale compétente. En application de l'article R. 104-23 du même code, la mission d'appui à l'autorité environnementale de la Dreal de Centre-Val de Loire en a accusé réception. Conformément à l'article R.104-25, l'avis a vocation à être rendu dans un délai de trois mois.*

*En application des dispositions de l'article R. 104-24 du code de l'urbanisme, la mission d'appui à l'autorité environnementale de la Dreal a consulté par courriel du 25 novembre 2021 l'agence régionale de santé (ARS) de la région Centre-Val de Loire, qui a transmis une contribution en date du 17 janvier 2022.*

*Sur la base des travaux préparatoires de la mission d'appui à l'autorité environnementale de la Dreal, et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.*

*Au fil de l'avis, l'autorité environnementale peut être amenée à s'exprimer séparément sur les différents volets du dossier, qu'il s'agisse de la qualité de l'étude d'impact ou de la prise en compte de l'environnement par le projet. Les appréciations qui en résultent sont toujours émises au regard des enjeux et compte tenu des éléments présentés dans le dossier tel qu'il lui a été transmis par le porteur de projet, cette précision n'étant pas reprise à chaque fois qu'une telle appréciation apparaît dans le corps de l'avis.*

**Pour chaque plan et document soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne responsable et du public.**

**Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.**

**Le présent avis est publié sur le site des MRAe. Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.**

## 1. Présentation du contexte territorial et du projet de PLU

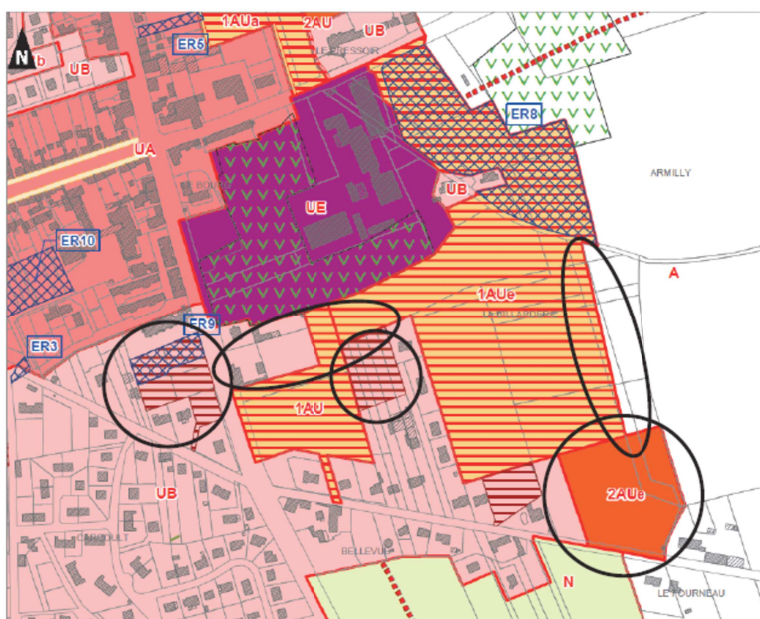
La commune de Neuillé-Pont-Pierre (37) est située au nord du département de l'Indre-et-Loire, à une vingtaine de kilomètres de Tours et appartient à la communauté de communes Gâtine et Choisilles – Pays de Racan. Elle comptait environ 2 022 habitants en 2018 (Insee) et s'étend sur 39 km<sup>2</sup>. La densité de population de la commune est d'environ 52 hab/km<sup>2</sup>.

Le plan local d'urbanisme de Neuillé-Pont-Pierre a été approuvé le 15 juin 2017. La révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme de Neuillé-Pont-Pierre consiste à opérer plusieurs modifications du zonage qui entraînent notamment la réduction d'une zone agricole, et la transformation d'une zone 2AU en 1AU, sans qu'il n'y ait pour autant d'atteinte aux orientations du projet d'aménagement et de développements durables (PADD).

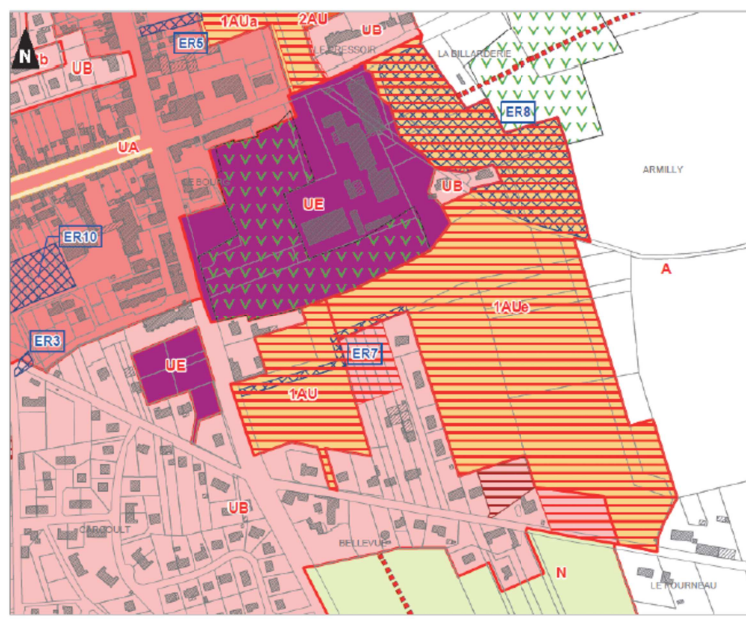
## 2. Une révision allégée du plan local d'urbanisme permettant d'optimiser l'aménagement de plusieurs secteurs à destination d'équipements publics et d'habitat

Les modifications du document d'urbanisme concernent plusieurs secteurs principaux de la commune :

- sur le secteur est, il s'agit d'étendre la « zone d'urbanisation future destinée à l'accueil d'équipements publics » 1AUe au lieu-dit de la « Billarderie » afin de modifier la délimitation de l'OAP n°4 : la zone 1AUe s'étirera à la fois sur des parcelles classées en zone agricole A, en zone d'urbanisation à long terme à vocation d'habitat 2AU et en zone d'extensions urbaines récentes du centre-bourg UB, afin d'y implanter des équipements publics. Le long de la route d'Armillly, la délimitation de la zone urbaine UB est modifiée et remplacera la zone 2AU, afin d'y construire quelques logements à plus courts termes.
- au centre-bourg, il s'agit de supprimer l'emplacement réservé n°9 et de le remplacer par un classement en zone urbanisée « UE » dédiée aux équipements publics. De même, l'emplacement réservé n°7, initialement destiné à accueillir un parking pour l'hippodrome, à l'ouest de la commune, est supprimé. Il est remplacé par un emplacement réservé sur le site « Bellevue » destiné à créer une liaison douce vers les équipements publics.

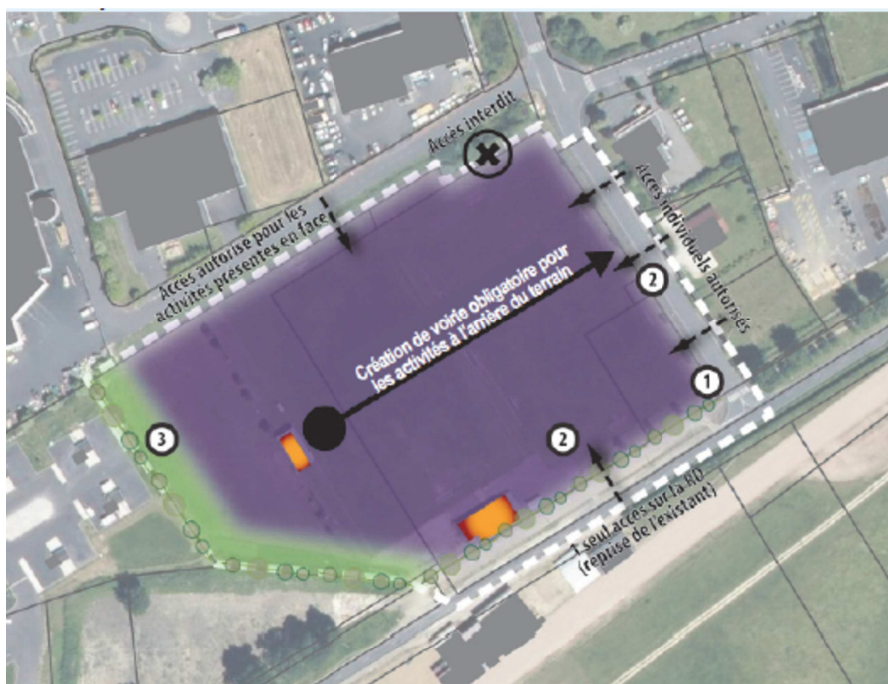


*Zonage du secteur est avant la révision allégée (source : dossier)*



*Zonage du secteur est après la révision allégée (source : dossier)*

- sur le secteur ouest, en plus de la suppression de l'emplacement réservé n°7, il est question de mettre à jour les dispositions de l'OAP n°7 « Anciens terrains de sports » notamment en matière de voiries et d'accessibilité pour optimiser l'implantation de la future zone d'activités.



*Modifications relatives aux voiries au sein de l'OAP « Anciens terrains de sports » (Source : dossier)*

### 3. Identification et prise en compte des enjeux

#### Consommation d'espaces

À l'est, sur le secteur de la « Billarderie » correspondant à l'OAP n°6 « Pôle d'équipements sportifs », le projet consiste à mettre à jour le zonage qui comprend des zones à urbaniser 1AUe et 2AU. Actuellement le site compte un gymnase et son parking, il devrait notamment accueillir un terrain de football, un terrain d'entraînement et des aménagements pour la pratique de l'athlétisme. Le projet proposé consiste à étendre la zone 1AUe, destinée aux équipements publics, sur une parcelle classée en zone agricole A et sur la zone 2AU afin d'accélérer leur aménagement.

Si le projet n'a qu'un faible impact sur la consommation des espaces agricoles (0,2 ha), cette extension n'est pas justifiée dans la notice de présentation. La nécessité de ces équipements ne semble pas justifiée à la seule échelle communale. Ce besoin est à estimer dans le cadre du PLU intercommunal Gâtine et Choisilles – Pays de Racan dont l'élaboration est imminente. Il serait plus judicieux de prévoir une concertation à l'échelle intercommunale pour optimiser le développement des équipements sportifs, ou du moins de justifier un tel développement sur la commune – en démontrant la pertinence de leur localisation à cette échelle i.

**L'autorité environnementale recommande de justifier le besoin en équipements sportifs sur la commune et à l'échelle de la communauté de communes.**

De plus, la révision allégée du PLU entraîne la suppression totale du zonage 2AU au sein du document d'urbanisme, en transformant le secteur concerné en zone 1AU. Si cette modification simplifie la compréhension du zonage, cela supprime toute possibilité de phasage de la consommation d'espaces : la priorisation du développement de certains secteurs n'est plus visible sur le document de planification. Si la raison de cette modification est une volonté de densification, le secteur concerné se trouve en continuité de la zone urbanisée, mais correspond bien à une extension. L'argumentation de volonté de densifier ou de construire « la ville sur la ville » n'est pas pertinente dans ce cas.

**L'autorité environnementale recommande de justifier la nécessité présentée d'accélérer l'urbanisation du secteur 2AU le long de la route d'Armilly.**

### Préservation de la biodiversité

Les différents projets ne concernent pas des secteurs présentant une sensibilité importante en termes de biodiversité, comme le démontre correctement l'étude d'impact. Si le dossier ne comprend pas d'évaluation des incidences Natura 2000<sup>1</sup> distincte, l'évaluation environnementale présente l'ensemble des incidences potentielles et conclut de manière argumentée à l'absence d'effet significatif du projet de révision sur l'état de conservation du site « Complexe du Changeon et de la Roumer » situé à plus de 2 km du bourg.

Une question subsiste toutefois, concernant le classement en zone naturelle « NL » de l'emplacement réservé n°7 qui est supprimé. En effet, celui-ci était destiné à la création d'une aire de stationnement pour l'hippodrome, et d'après les photographies aériennes, le secteur a fait l'objet d'un remblai. La nature de l'aire de stationnement, son caractère « naturel » ou l'importance de l'imperméabilisation du terrain ne sont pas précisés.



Emplacement réservé n°7 supprimé et remplacé par un zonage en zone naturelle "NL" (Source : dossier)



Zonage naturel « NL » sur le secteur destiné à accueillir une aire de stationnement pour l'hippodrome (Source : Geoportail)

**L'autorité environnementale recommande de revoir le classement de l'ancien emplacement réservé n°7 en prenant en compte sa nature.**

1 Les sites Natura 2000 constituent un réseau européen en application de la directive 79/409/CEE « Oiseaux » (codifiée en 2009) et de la directive 92/43/CEE « Habitats faune flore », garantissant l'état de conservation favorable des habitats et espèces d'intérêt communautaire. Les sites inventoriés au titre de la directive « habitats » sont des zones spéciales de conservation (ZSC), ceux qui le sont au titre de la directive « oiseaux » sont des zones de protection spéciale (ZPS).

### Compatibilité des usages

Les modifications concernant l'OAP n°7 sur le secteur « est » précisent les dispositions relatives à l'accessibilité et aux constructions de voiries au sein de la future zone d'activités. Il aurait été pertinent de davantage démontrer la compatibilité des activités en termes de nuisances sonores et de pollution des sols par exemple, notamment vis-à-vis de la proximité de l'aire destinée à l'accueil des gens du voyage.

#### **4. Conclusion**

Le projet de révision allégée du plan local d'urbanisme de Neuillé-Pont-Pierre (37) comprend des modifications qui ne devraient pas être de nature à avoir des incidences sur le milieu et le dossier apparaît proportionné aux enjeux.

**L'autorité environnementale recommande toutefois de justifier la nécessité de développer l'offre d'équipements sportifs qui consomme des espaces encore agricoles et naturels, notamment à l'échelle intercommunale, dans un contexte d'élaboration future du PLUi de la communauté de communes Gâtine et Choisilles – Pays de Racan.**

Deux autres recommandations figurent dans le corps de l'avis.