



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

MRAe

Mission régionale d'autorité environnementale
CENTRE - VAL DE LOIRE

**Inspection générale de l'environnement
et du développement durable**

**Avis conforme après examen au cas par cas « ad hoc »
sur la modification n°3
du plan local d'urbanisme (PLU)
de Neuillé-Pont-Pierre (37)**

N°MRAe 2025-5215

Avis conforme en application de l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme

**Conformément à la délégation qui lui a été donnée, cet avis conforme a été rendu par
Stéphane GATTO**

**membre de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Centre-Val de Loire,
après consultation des autres membres ;**

attestant qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans la présente décision,

Vu la directive n°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 et notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles R. 104-33 à R. 104-38 ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu le décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu les arrêtés ministériels portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe) du 2 mai 2023, du 19 juillet 2023, du 3 juin 2024 et du 6 juin 2024 ;

Vu la demande d'avis conforme en application des articles R. 104-33 al 2 et R. 104-35 du code de l'urbanisme, relative à la modification n°3 du plan local d'urbanisme (PLU) de Neuillé-Pont-Pierre (37), reçue le 24 août 2025 ;

Vu l'avis de l'agence régionale de santé du 9 juillet 2025 ;

Considérant que la modification n°3 du plan local d'urbanisme (PLU) de Neuillé-Pont-Pierre vise à :

- identifier 7 bâtis remarquables supplémentaires susceptibles de changer de destination au sein des zones agricoles ou naturelles en application de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme,

Avis conforme de la MRAe Centre-Val de Loire n°2025-5215 en date du 21 août 2025

Modification n°3 du PLU de Neuillé-Pont-Pierre (37)

- augmenter les capacités de constructibilité au sol des annexes des constructions initiales sur l'ensemble des zones A et N du territoire,
- augmenter de 0.1 m la hauteur maximale des clôtures constructibles en zones UB et UH, pour la mettre en cohérence avec la hauteur maximale permise en zones 1AU et 1AUa (1.6 m),
- permettre la construction de panneaux photovoltaïques au sol en zones A et N et d'intégrer des possibilités de projets agrivoltaïques pour ces mêmes zones,
- modifier les règles de stationnement de la zone 1AUze (zone POLAXIS),
- modifier l'OAP de la coulée verte 1 dite « Le Pressoir-La Borde », en supprimant la voie n°3 sur l'emplacement réservé n°5,
- modifier le zonage d'une partie du secteur de la « Billarderie » de zone 1AUE et UE en zone UB suite à une erreur matérielle ;

Considérant que cette procédure modifie les documents suivants du PLU : le règlement écrit, le règlement graphique et les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;

Considérant que l'identification des 7 bâtiments supplémentaires respecte les conditions d'identification des bâtiments figurant dans le rapport de présentation du PLU ;

Considérant que la modification changerait également deux conditions au changement de destination des bâtiments figurant dans le règlement écrit du PLU en :

- supprimant la nécessité de contribuer à la diversification économique ou à la pérennité des sites pour permettre la destination de logement,
- passant de 150 m à 100 m la distance minimale entre le projet et toute exploitation agricole ;

Considérant que la modification permet d'augmenter de 20 m² à 30 m² les capacités de constructibilité au sol des annexes en zones A et N ; que les annexes doivent néanmoins toujours respecter une distance maximale de 20 m par rapport à la construction principale ;

Considérant que la modification permet de lever l'interdiction de création de parc photovoltaïque au sol en zone A et N ; que le PLU ne prévoit dans sa version actuelle pas de zone spécifique dédiée aux énergies renouvelables ; que les parcs photovoltaïques devront cependant être conformes au décret du 8 avril 2024 relatif au développement de l'agrivoltaïsme et aux conditions d'implantation des installations photovoltaïques sur des terrains agricoles, naturels ou forestiers ;

Considérant que la modification enlève la mention aux chapitre n°2 du titre V du règlement écrit concernant les règles de stationnement, au sein du règlement de la zone 1AUze, et y ajoute que « le porteur de projet devra obtenir préalablement une validation du gestionnaire de la zone [d'activités Polaxis] » ; que cela a pour effet d'enlever des contraintes imposées par le document d'urbanisme sur le

stationnement au sein de cette zone et de reporter sur le gestionnaire de la zone d'activité l'appréciation du projet de stationnement ;

Considérant que la suppression de la voie n°3 au sein de l'OAP « Le Pressoir-La Borde » fait suite à des travaux rendant inenvisageable sa réalisation ;

Considérant que la modification au niveau du secteur de la « Billarderie » de zone 1AUE et UE en zone UB des parcelles E762 et O359 (2 400 m²) permet de classer les jardins et potager appartenant à une propriété bâtie, ainsi que les bâtiments annexes qui y sont déjà implantés, dans la même zone UB que la maison d'habitation principale, dans un souci de cohérence avec l'existant ;

AVIS CONFORME

Au vu de l'ensemble des informations fournies par la Communauté de communes Gatine Racan, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente demande d'avis :

- **la modification n°3 du plan local d'urbanisme (PLU) de Neullé-Pont-Pierre (37) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine** au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;
- il n'est pas nécessaire de la soumettre à évaluation environnementale par la Communauté de communes Gatine Racan.

Conformément à l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme, la Communauté de communes Gatine Racan rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public par voie électronique.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de la MRAe Centre-Val de Loire.

Fait à Orléans, le 21 août 2025,

Pour la mission régionale d'autorité environnementale Centre-Val de Loire,

Par délégation

A blue ink signature of Stéphane GATTO, written in a cursive style, on a light-colored rectangular background.

Stéphane GATTO

Avis conforme de la MRAe Centre-Val de Loire n°2025-5215 en date du 21 août 2025

Modification n°3 du PLU de Neullé-Pont-Pierre (37)