



**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 révision allégée n°2  
du plan local d'urbanisme (PLU)  
de Neuillé-Pont-Pierre (37)**

**N°MRAe 2025-5216**

# 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 révision allégée n°2 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 révision allégée n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de Neuillé-Pont-Pierre vise à :

- modifier le zonage d'un secteur de zone 2AU en zone 1AUa au lieu-dit « La Borde du pressoir »,
- réduire le périmètre des zones 1AU des secteurs de Bellevue et de La Billarderie,

Avis conforme de la MRAe Centre-Val de Loire n°2025-5216 en date du 21 août 2025

Révision allégée n°2 du PLU de Neuillé-Pont-Pierre (37)

- supprimer l'emplacement réservé n°8 et ajuster l'emplacement réservé n°7 ;

**Considérant** que d'après le dossier, les zones 1AUa du Pressoir et de La Borde sont aménagées et commercialisées à plus de 80 % ; qu'en particulier, le secteur sud est complètement construit et commercialisé ;

**Considérant** que la zone 1AUa nord est aménagée et construite à hauteur d'un tiers de sa surface, laissant une surface restante à aménager de moins de 2000 m<sup>2</sup>, hors aménagement de voirie ; que le changement de zonage de la zone 2AU qui jouxte cette zone 1AUa, vise à mener une réflexion d'aménagement sur l'ensemble de la surface composée de la surface restante de la zone 1AUa et l'ancienne zone 2AU pour des raisons de cohérence globale et technique et de seuil de rentabilité financière ;

**Considérant** que la zone 2AU représente une surface d'1.3 ha ; qu'un projet en cours d'étude sur ce secteur consisterait en l'accueil résidentiel mixte de lots libres et groupés pour 20 à 25 logements ; que la densité prévue semble conforme à la densité minimale prévue de 15 logements par hectare prévue par le SCoT du Nord-Ouest de la Touraine ;

**Considérant** que d'après les éléments présentés dans le dossier, la commune connaît une certaine pression immobilière et foncière ; que la commune de Neuillé-Pont-Pierre comptait environ 7,9% de logements vacants en 2022 selon l'Insee ;

**Considérant** que la station d'épuration de Neuillé-Pont-Pierre/Cangé a une capacité nominale de 2 500 équivalents-habitants (EH), avec une charge entrante d'environ 1 730 EH, qui doit être en capacité d'absorber l'augmentation de population induite par les évolutions du PLU ;

**Considérant** qu'une orientation d'aménagement et de programmation dite Zone 1 AUa nord « Le Pressoir - La Borde » est proposée sur ce secteur, permettant d'encadrer le projet notamment en termes de densité et de diversité de logements, d'accès et d'insertion paysagère ; que cette OAP contient également dans son périmètre la création d'un bassin de gestion des eaux pluviales de l'opération Borde 5 ;

**Considérant** qu'il est prévu de réduire la zone 1AUe de la Billarderie d'environ 1.9 ha au nord-est entre la rue de Paris et le Chemin de la Billarderie, et de reclasser cette surface en zone A afin de compenser l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU précitée ; que cette modification s'accompagne de la suppression de l'emplacement réservé n°8, mais aussi du passage de la partie de la zone 1AUe déjà construite et aménagée (gymnase, voie de desserte, parking, aménagements hydrauliques et terrain de football) en zone UE, sur une surface de 3.6 ha ;

**Considérant** que ces changements nécessitent également la modification de l'OAP de la Billarderie ;

**Considérant** de plus que la révision prévoit de modifier l'OAP de la zone 1AU de Bellevue, sur laquelle étaient prévus environ 26 logements sur 1.3 ha, en dédiant finalement 0.9 ha (propriété de la commune) de cette surface à l'accueil d'équipements et de services complémentaires ; que cette modification a pour effet de réduire le nombre de logements créés sur cette OAP et de modifier le périmètre de l'OAP ;

Avis conforme de la MRAe Centre-Val de Loire n°2025-5216 en date du 21 août 2025

Révision allégée n°2 du PLU de Neuillé-Pont-Pierre (37)

**Considérant** que cette modification d'OAP s'accompagne de la modification du périmètre de la zone 1AU associée et de l'ajustement de l'emplacement réservé n°7 ;

**Considérant** que les zones 1AU de Bellevue et de la Billarderie se situent dans le périmètre de protection du captage d'eau destinée à la consommation humaine « Bellevue » et devront prendre en compte l'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique du 22 mars 2001 ; que néanmoins ces zones sont réduites par le projet de révision allégée ;

### **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 révision allégée n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de Neuillé-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.

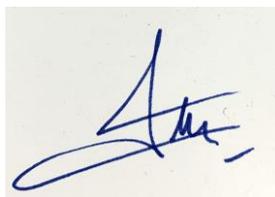
Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public par voie électronique.

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, consisting of a stylized 'S' followed by 'GATTO'.

Stéphane GATTO

Avis conforme de la MRAe Centre-Val de Loire n°2025-5216 en date du 21 août 2025

Révision allégée n°2 du PLU de Neuillé-Pont-Pierre (37)