

Département d'Indre-et-Loire

Communauté de Communes de GATINE-RACAN
37360

Enquête publique pour

**LE PROJET DE RÉVISIONS ALLÉGÉES N°2
et 3 et DE MODIFICATION N°3
DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE
DE NEUILLE-PONT-PIERRE**

Octobre – Novembre 2025

- Tribunal Administratif d'Orléans
- Décision du 29/08/2025
- Enquête n°E25000148/45

SOMMAIRE

1^o PARTIE : RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1	GENERALITES SUR L'ENQUÊTE.	Page 5
1.1	<u>Objet de l'enquête.</u>	Page 5
1.2	<u>Contexte général territorial.</u>	Page 7
1.3	<u>Cadre juridique de l'enquête.</u>	Page 12
1.4	<u>Identification de l'autorité compétente.</u>	Page 13
1.5	<u>Justification de la Procédure Révision Allégée.</u>	Page 13
1.6	<u>Dossier présenté au public.</u>	Page 15
1.6.1	<u>Composition du dossier relatif au projet et à la procédure d'enquête.</u>	Page 15
1.6.2	<u>Descriptif succinct des projets</u>	Page 16
1.6.3	<u>Avis des personnes publiques associées et des autres personnes publiques consultées.</u>	Page 21
1.6.4	<u>Observations de la commission d'enquête sur le dossier du projet.</u>	Page 27
1.6.5	<u>Registres des observations.</u>	Page 31
2	ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE.	Page 32
2.1	<u>Décision de Désignation du tribunal administratif (et annexe 1).</u>	Page 32
2.2	<u>Définition des modalités de l'enquête avec l'autorité compétente.</u>	Page 32
2.3	<u>Décision d'ouverture de l'enquête (et annexe 2).</u>	Page 32
2.4	<u>Publicité.</u>	Page 32
2.4.1	<u>Affichage de l'avis d'enquête (et annexe 3).</u>	Page 32
2.4.2	<u>Contrôles des affichages (et annexe 4).</u>	Page 32
2.4.3	<u>Annonces légales par voie de presse (et annexe 5).</u>	Page 33
2.4.4	<u>Diffusions par voie dématérialisée (et annexe 6).</u>	Page 33
2.5	<u>Visite des lieux.</u>	Page 33
2.6	<u>Accès du public au dossier durant l'enquête.</u>	Page 33
2.7	<u>Détail des permanences assurées par la commission d'enquête.</u>	Page 34
2.8	<u>Participation du public et ambiance autour de l'enquête.</u>	Page 35
2.9	<u>Clôture de l'enquête.</u>	Page 35
2.10	<u>Procès-verbal de synthèse des observations au responsable de projet (et annexe 7).</u>	Page 35
2.11	<u>Mémoire en réponse du responsable de projet (et annexe 8).</u>	Page 35
3	OBSERVATIONS DU PUBLIC ET RÉPONSES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.	Page 36
3.1	<u>Analyse numérique des observations.</u>	Page 36
3.2	<u>Commentaires du Commissaire Enquêteur sur les observations.</u>	Page 38
3.2.1	Observations du public	Page 38
3.2.2	Observations du Commissaire Enquêteur	Page 44

2°PARTIE: CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

I – Le contexte du projet soumis à l'enquête.....	Page 48
II – Le projet envisagé.....	Page 50
III – Cadre législatif et réglementaire.....	Page 56
IV – La nature et les caractéristiques du projet.....	Page 57
V – L'enquête publique.....	Page 58
VI – Les observations formulées.....	Page 59
1 – Registre d'enquête	
2 – Questions du commissaire-enquêteur	
VII – CONCLUSIONS MOTIVÉES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :.....	Page 60
1 – Au regard de l'arrêté de la CCGR	
2 – Au regard de la publicité légale dans la presse et de l'affichage administratif	
3 – Au regard du dossier d'enquête publique	
4 – Au regard de l'avis des instances administratives	
5 – Au regard de l'utilité du projet	
6 – Au regard du Mémoire en réponse de la Communauté de communes CCGR	

RECUEIL DES ANNEXES

• Annexe 1 : Décision n° E25000148/45 du 29/08/2025 de Nomination du Commissaire Enquêteur par Monsieur le Président Délégué du Tribunal Administratif d'Orléans	Page 65
• Annexe 2 : Décision d'ouverture de l'enquête	Page 67
• Annexe 3 : Affichage de l'Avis d'Enquête Publique et photos	Page 72
• Annexe 4 : Contrôles des Affichages et photos	Page 73
• Annexe 5 : Annonces légales par voie de presse	Page 76
• Annexe 6 : Diffusion par voie dématérialisée	Page 80
• Annexe 7 : Procès verbal de Synthèse des Observations remis à la CCGR	Page 83
• Annexe 8 : Mémoire de réponse de la CCGR aux Observations	Page 92
• Annexe 9 : Echanges avec CCGR pour améliorer présentation du dossier EP	Page 97

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Département d'Indre-et-Loire
Communauté de Communes de GATINE-RACAN
37360
Enquête publique pour :

**LE PROJET DE RÉVISIONS ALLÉGÉES N°2&3
ET DE MODIFICATION N°3
DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE
DE NEUILLE-PONT-PIERRE**

1. GENERALITES SUR L'ENQUÊTE.

1.1 Objet de l'enquête.

- La présente enquête concerne les révisions simplifiées n°2&3 et la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Neuillé-Pont-Pierre .
- Neuillé-Pont-Pierre appartient à l'Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) nommé « Communauté de Communes de Gâtine-Racan » (CCGR) composée par le regroupement de 19 communes ,avec à sa tête un conseil communautaire.

Le PLU constitue le document de base de la planification urbaine. Il fixe les règles d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune (règles générales d'utilisation des sols et règles de construction). Il a pour rôle de déterminer l'affectation principale des sols par zone et de définir les règles qui devront s'appliquer de manière générale et dans chaque zone. C'est le document sur la base duquel sont instruites les demandes d'autorisation ou d'utilisation du sol (Permis de Construire, Déclarations Préalables, Permis de Démolir, etc.).

Le PLU actuel se compose de six documents :

- Le rapport de présentation établit un état des lieux, expose les objectifs et justifie les options d'aménagement retenues dans le PLU ;
 - Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune ;
 - Les Orientations d'Aménagement (OA) définissent les conditions d'aménagement des zones de développement de nouveaux quartiers ;
 - Le règlement graphique portant information des limites de zonage, des réservations pour des équipements publics ou d'intérêt général, de la localisation des espaces boisés classés et des servitudes d'urbanisme ;
 - Le règlement écrit qui fixe les règles applicables aux terrains dans les diverses zones du territoire ;
 - Les annexes contiennent des documents écrits et graphiques tels que le porter à connaissance de l'État, la liste des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols, les plans des réseaux...
- Le Plan local d'urbanisme de la commune Neuillé-Pont-Pierre (PLU) a été approuvé le 15 juin 2017 et a fait l'objet de plusieurs évolutions depuis ;révision allégée n°1 le 23 novembre 2022, puis modification n°1 le 10 octobre 2023, enfin modification n°2 le 8 novembre 2023.
 - Aujourd'hui la commune souhaite pouvoir faire évoluer à nouveau son document d'urbanisme sur plusieurs points :

1. **ouvrir à l'urbanisation 1 secteur classé en zone 2Au au niveau de «La Borde de Pressoir» vers une zone 1 AUa**, en appliquant une orientation d'aménagement et de programmation actualisée par rapport aux dernières évolutions législatives, au document supra-communal qu'est le SCOT Nord-Ouest Touraine révisé, et aux attendus des élus en matière environnementale. Et procéder aux évolutions des OAP et du zonage qui en découlent sur les zones de Bellevue et de La Billarderie.
2. **permettre l'évolution du classement de plusieurs parcelles classées en zone Ap vers la zone Ux** afin de les rendre constructibles et de permettre l'expansion des zones limitrophes liées notamment aux activités de gros œuvre et de transport.
3. **d'ajuster le règlement écrit** - augmenter la capacité de constructions des constructions initiales en zones A et N; harmoniser les hauteurs de clôtures; imposer de nouvelles règles de stationnement en zone U; modifier les règles de stationnement sur la zone POLAXIS ;
4. **revoir l'OAP de la coulée verte;**

<RAPPORT du Commissaire Enquêteur Public, relatif aux révisions n°2&3 et à la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Neuillé-Pont-Pierre membre de la Communauté de Communes Gâtine-Racan.

Enquête ouverte , par arrêté du Président de la Communauté de Communes GATINE-RACAN, n° A2025-04 du 17/09/2025.,
Commissaire Enquêteur Martin LEDDET par Décision de la Présidente du TA d'Orléans n° E25000148/45 du 29/08/2025

5. **compléter l'identification des granges remarquables** sur le territoire;
 6. **Modifier le zonage en classant une partie de parcelle de 1AUe en UB zone de «La Billarderie».**
- L'objectif de la collectivité est bien de respecter la philosophie d'écriture de son P.L.U. de 2017, mais aussi de répondre aux objectifs de densification du SCOT NOT, dont la révision générale a été approuvée en date du 22 mars 2022.
 - Les objets des points à faire évoluer nécessitent d'engager plusieurs procédures, à savoir 2 révisions allégées et d'une Modification du PLU en application des articles L.153-33 et suivants et R.153-11 et suivants du code de l'urbanisme sont respectivement les suivants :
 1. **Révision allégée n°2:** passer une zone 2 AU en 1AU au niveau du lieu-dit «La borde de pressoir» afin d'ouvrir à l'urbanisation de nouvelles parcelles pour répondre à la demande enregistrée sur la commune – parcelles desservies et accessibles. Afin de pouvoir y procéder, d'autres évolutions du zonage et des OAP en découlent sur des réductions périmétrales des zones 1 AU de Bellevue et de La Billarderie. Des évolutions des emplacements réservés en découlent aussi à savoir la suppression de l'ER 8 et l'ajustement de l'ER7.
 2. **Révision allégée n°3:** permettre le classement de plusieurs parcelles classées en zone Ap vers la zone Ux afin de les rendre constructibles et de permettre l'expansion des zones limitrophes liées notamment aux activités de gros œuvre et de transport.
 3. **Modification n° 3** a pour objets:
Dans un 1er temps, de compléter l'identification des bâtiments remarquables susceptibles de changer de destination au sein de la zone agricole ou naturelle en application de l'article L.151-11 du CU, pour 7 nouvelles unités répondant aux critères que la collectivité a défini.

Dans un second temps de procéder à des évolutions complémentaire de règlement écrit, d'OAP pour mise à jour et de zonage suite à une erreur matérielle :
 - d'augmenter les capacités de constructibilité au sol des annexes des constructions initiales en zone A et N sur l'ensemble de territoire communale.
 - d'augmenter et harmoniser la hauteur des clôtures constructibles sur l'ensemble du territoire communal.
 - de permettre la possibilité de constructions de panneaux photovoltaïques au sol en zone A et N et d'intégrer des possibilités de projets agrivoltaïques pour ces mêmes zones
 - sur la zone POLAXIS, modification des règles de stationnement de la zone 1AUZE.
 - de modifier l'OAP de la coulée verte, 1 dite « Le Pressoir-La Borde », en supprimant la voie N°3 sur l'emplacement N°5.
 - de changer une partie de la parcelle 1AUE en UB de la zone de la « BILLARDERIE » jouxtant la maison d'habitation (parcelles E359 et E762) suite à une erreur matérielle.

Le projet de révisions simplifiées n°2&3 et de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Neuillé-Pont-Pierre, décidé le 30 janvier 2024 par délibération du conseil communautaire de la CCGR, est soumis à Enquête Publique (EP)

Conformément aux dispositions de l'article L.123-13 du CU, la procédure de modification ne remet pas en cause l'économie générale du document.

Elle n'a pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques, de nuisance, de la qualité des sites des paysages ou des milieux naturels et elle ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Les personnes publiques sont consultées afin d'émettre leurs remarques. La CDPENAF est saisie de ces différentes procédures afin de se prononcer sur la consommation d'espace engendrée.

Enquête ouverte , par arrêté du Président de la Communauté de Communes GATINE-RACAN, n° A2025-04 du 17/09/2025.,
Commissaire Enquêteur Martin LEDDET par Décision de la Présidente du TA d'Orléans n° E25000148/45 du 29/08/2025

Contexte communal des révisions allégées n°2 et n°3 et de la modification n°3 du PLU

La commune de Neuillé-Pont-Pierre est une ville ,dite bourg rural de 2238 habitants située à une trentaine de minutes de trajet de Tours.

Elle est au nord-ouest du département d'Indre-et-Loire, au centre de la Communauté de Communes Gâtine Racan;

elle fait partie de l'aire d'attraction de Tours dont elle est une commune de la couronne;

La commune bénéficie d'une excellente desserte par les infrastructures de transport suivantes : l'A28 Tours – Le Mans – Alençon – (Rouen-Le Havre) avec un échangeur autoroutier à l'est du bourg et la voie ferrée Tours - Le Mans et dispose d'une gare à l'Est du bourg

elle a une superficie de 39km²;l'occupation des sols de la commune est à 80 % des terres agricoles,principalement des terres arables mais aussi des forêts et des prairies

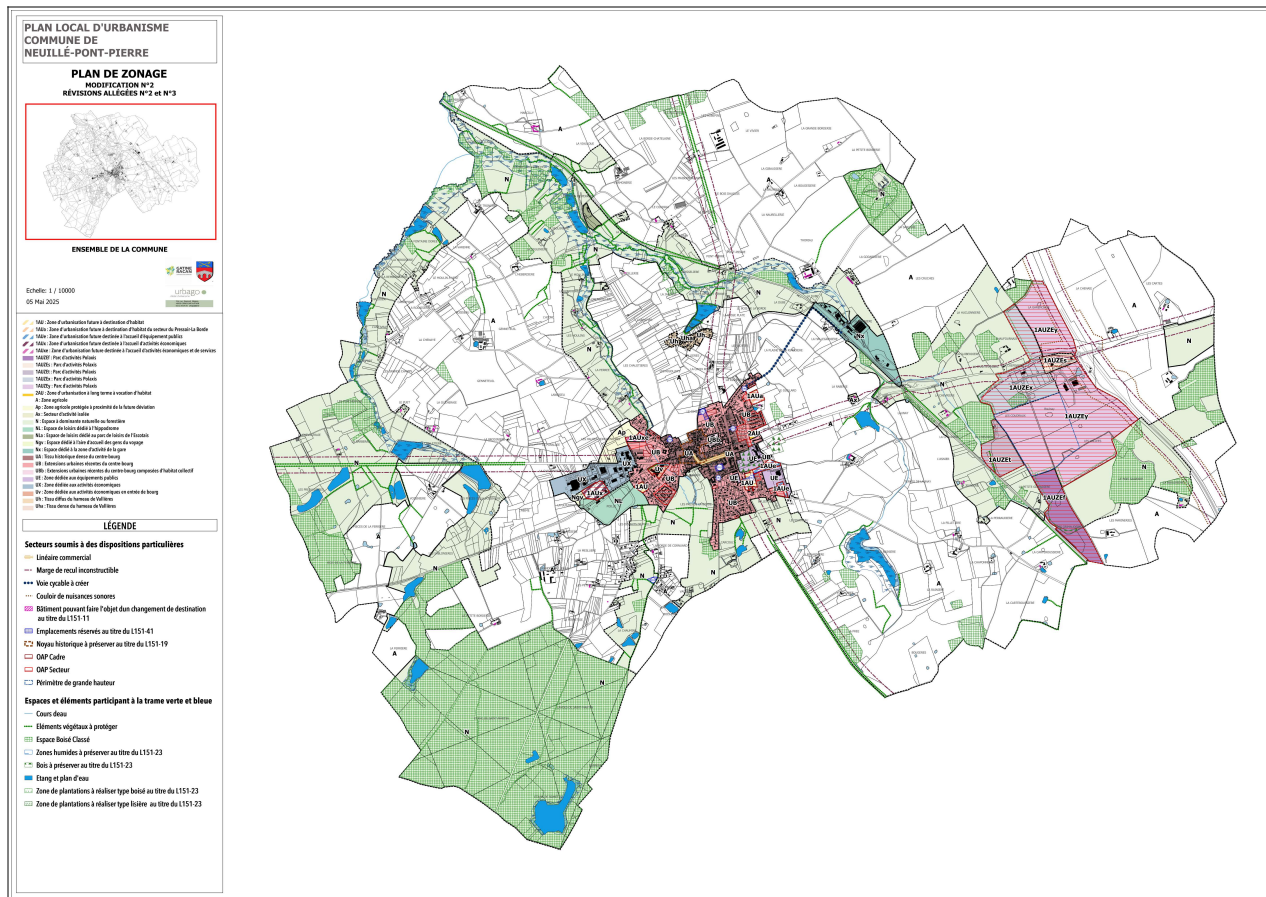
A la lecture du diagnostic du Plan d'Aménagement et de développement durable (PADD) de 2017 qui sous-tend le PLU

Les atouts de Neuillé-Pont-Pierre sont :

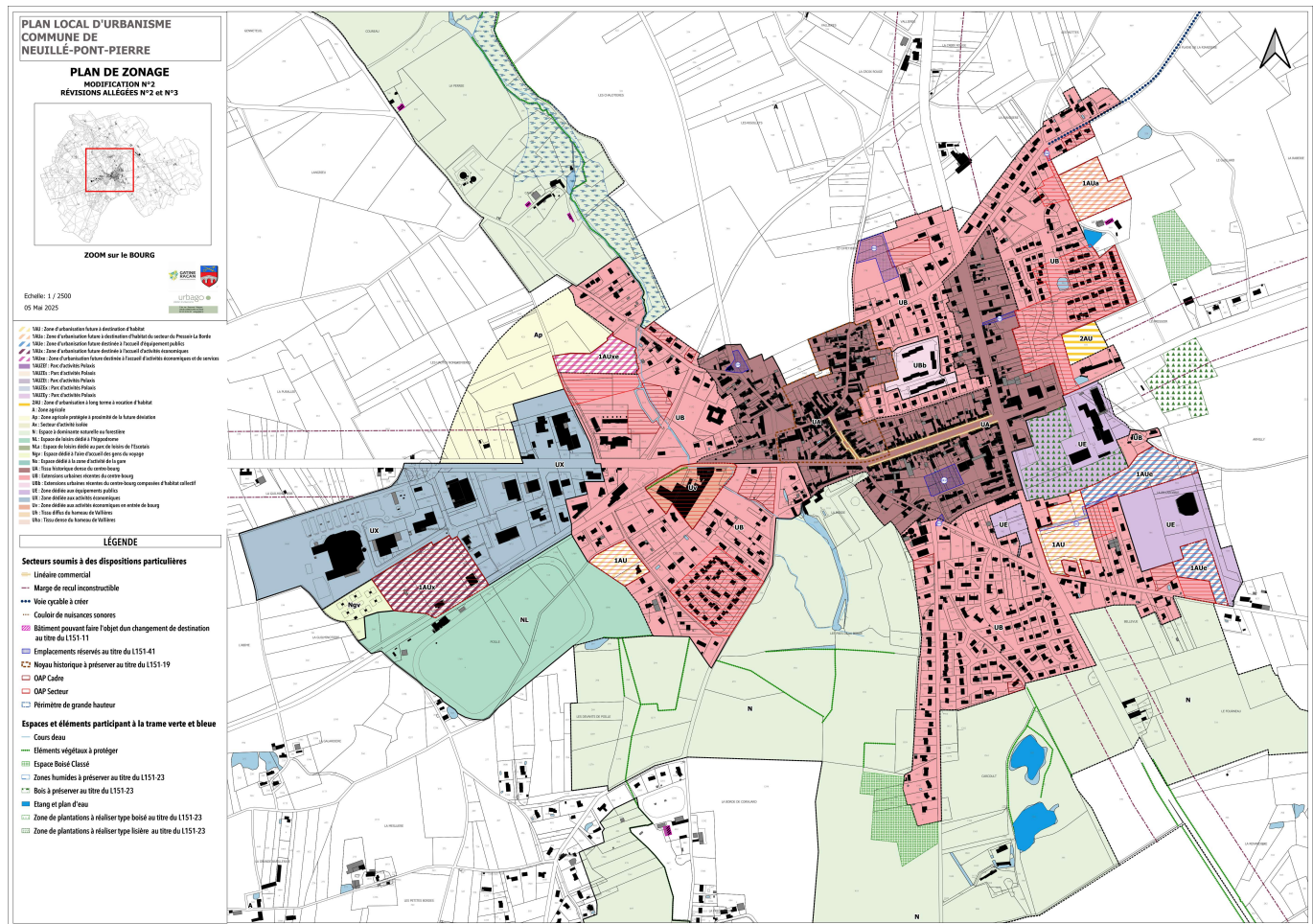
1. • Neuillé-Pont-Pierre, une commune entrée dans l'aire urbaine de l'agglomération de Tours depuis 1999
2. • Une augmentation constante de la population depuis 1982. La commune compte 2238 habitants en 2022
3. • Une commune attractive : des soldes naturels et migratoires largement positifs
4. • Un indice de jeunesse en progression depuis 1999 soulignant le rajeunissement de la population
5. • Un taux d'emploi élevé, reflet d'un dynamisme économique
6. • La surface agricole utilisée représente près de 60% de la superficie totale (2515 ha)
7. • Un projet communautaire important de développement économique : Polaxis
8. • Un projet d'extension du collège
9. • Une bonne desserte en réseau ferré et par l'échangeur de l'A28 situé à l'Est de la commune
10. • Un tracé Nord de la déviation de la RD n°766 en attente

Les faiblesses, dysfonctionnements et contraintes communales sont :

1. • Une commune touchée par le phénomène de desserrement, cette baisse du nombre de personnes par logements nécessite de produire davantage de logements pour héberger une population équivalente. La commune compte 2,6 habitants/logements en 2008 en moyenne.
2. • Un parc de logements essentiellement constitué de maisons individuelles
3. • Des migrations domiciles-travail importantes, pour lesquelles la voiture reste le moyen de transport dominant. En 2008, seulement 29,5% des actifs travaillent et résident sur la commune alors que 70,5% travaillent dans une autre commune, et principalement dans l'agglomération tourangelle.
4. • Des terrains de sport déconnectés du centre au sein de la zone d'activités. Des structures scolaires à conforter.
5. • L'A28, la RD 766 et la RD 938 sont classées voies à grande circulation. Les voies bruyantes : l'A28 est classée parmi les infrastructures de transport bruyantes (en catégorie 2, c'est-à-dire qu'elles génèrent un couloir de nuisances sonores de 250 mètres de large de part et d'autre des bords de chaussée).
6. • L'alimentation de la commune présente des insuffisances tant en production, qu'en capacité de stockage. Cette problématique est cependant en cours de résolution .
7. • Des problèmes de sécurité au carrefour des RD766 et RD938.




Plan la commune de NPP avec le bourg au centre et la zone d'activité économique POLAXIS a l'Est; les différents zonages y sont colorés:les zones ,en rouge bleu gris ou hachurées, sont urbanisées ou à urbaniser



Plan du Bourg de la commune de Neuillé-Pont-Pierre avec les différents zonages de couleur ;les zones urbanisées ou a urbaniser sont en rouge ,bleu gris ou hachurées

1.3 Cadre juridique de l'enquête.

 Code Général des Collectivités Territoriales

 Code de l'environnement Titre II Chapitre III et notamment, les articles L 123-1 à L 123-19 et les articles R 123-1 à R 123-33, concernant les enquêtes publiques environnementales.

 Code de l'environnement: article L123-9 concernant les évaluations environnementales avec demande d'examen « au cas par cas »


 Code de l'urbanisme , les articles relatifs à l'enquête publique : articles L153.19 et R 153-8 relatifs à la mise à l'enquête publique du Plan Local d'urbanisme ;

 Schéma de Cohérence Territoriale du Nord-ouest de la Touraine (SCoT), approuvé en mars 2022


 Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de NEUILLE-PONT-PIERRE, approuvé le 15 juin 2017.

 Procédure de révision allégée n°1 du 23 novembre 2022, Procédure de modification n°1 en date du 10 octobre 2023, et Procédure de modification n°2 en date du 8 novembre 2023

 Demande de M. le Maire de NEUILLE-PONT-PIERRE en date du 26 décembre 2023 sollicitant, M. Le Président de la Communauté de Communes GATINE-RACAN pour engager la procédure de révisions allégées n°2 et 3 et la modification n°3 du PLU de NEUILLE-PONT-PIERRE dont la dernière procédure a été approuvé le 26 décembre 2023


 Délibération du Conseil communautaire en date du 30 janvier 2024 prescrivant la procédure de révisions allégée n°2 et 3 et de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de NEUILLE-PONT-PIERRE et les modalités de concertation

 Tenue de la concertation publique de la concertation publique, conformément à la loi du 7 décembre 2020 dite ASAP, menée du 14 au 28 avril 2025

 Délibération du Conseil communautaire en date du 2 juillet 2025, faisant le bilan de la concertation publique , et arrêtant le projet de révisions allégée n°2 et 3 et de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de NEUILLE-PONT-PIERRE

 Consultation pour avis des Personnes Publiques Associées sur le projet arrêté en date du 08 Juillet sur le Projet arrêté conformément aux articles L.153-36 du code de l'Urbanisme

 Avis favorable du Conseil départemental dans un courrier du 02 septembre 2025 ;

 Avis conforme ,après examen au cas par cas « *ad hoc* », de la MRAe Centre Val de Loire en date du 24 août 2025, confirmant l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale dans le cadre de la procédure de révisions allégée n°2 et 3 et de la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de NEUILLE-PONT-PIERRE

📖 Procès-verbal de réunion de la CDPENAF en date du 04 août 2025 concluant à un avis **favorable** au regard de l'article L.112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime sur le projet arrêté de révision allégées n°2 et 3.

📖 Procès-verbal de réunion de la CDPENAF en date du 08 août 2025 concluant à un avis **défavorable** au regard de l'article L.112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime sur le projet arrêté de modification n°3.

📖 Ordonnance n° E25000148 / 45 en date du 20 août 2025 du Tribunal Administratif d'Orléans désignant Monsieur Martin LEDDET, Conseil environnement, santé, sécurité, Formateur agréé Région-Centre en retraite, en qualité de commissaire enquêteur et Monsieur Luc DIAS en qualité de commissaire enquêteur suppléant .

📖 Arrêté d'organisation de l'enquête n° A 2025-04/PLU, du Président de la Communauté de Communes GATINE-RACAN , en date du 17 septembre 2025.

1.4 Identification de l'autorité compétente.

Communauté de Communes Gâtine Racan (CCGR)

Le Chêne Baudet

37360 St-Antoine-du Rocher

Monsieur Antoine TRYSTRAM, Président de la CCGR, est l'autorité compétente pour l'organisation et l'ouverture de la présente enquête, ainsi que pour prendre la décision en vue de laquelle cette enquête est requise. Monsieur Antoine TRYSTRAM a été confirmé dans ses fonctions de président de la CCGR par sa réélection le 8 juin 2020.

Durant l'enquête, Monsieur Camaro ROBBE responsable de Projet PLUi et Urbanisme représentait l'administration de la CCGR auprès du commissaire enquêteur;

Monsieur Michel Jollivet maire de NEUILLE-PONT-PIERRE ,Monsieur Christophe Roy 1^{er}adjoint chargé de l'Urbanisme... , et Monsieur Camaro ROBBE ont participé à la réunion d'organisation de l'enquête avec le commissaire enquêteur .

Monsieur Michel Jollivet maire de NEUILLE-PONT-PIERRE et VP de la CCGR (chargé du bâtiment et des gens du voyage) , au nom du Président Antoine TRYSTRAM, a reçu le PV des observations et le Rapport et les Conclusions motivées du Commissaire Enquêteur .

1.5 Justification du choix de procédure de révision allégée du PLU.

Objet de la procédure

- Les objets des points à faire évoluer nécessitent d'engager plusieurs procédures, à savoir 2 révisions allégées et d'une Modification du PLU en application des articles L.153-33 et suivants et R.153-11 et suivants du code de l'urbanisme sont respectivement les suivants :
 1. **Révision allégée n°2:** passer une zone 2 AU en 1AU au niveau du lieu-dit «La borde de pressoir» afin d'ouvrir à l'urbanisation de nouvelles parcelles pour répondre à la demande enregistrée sur la commune – parcelles desservies et accessibles. Afin de pouvoir y procéder, d'autres évolutions du zonage et des OAP en découlent sur des réductions périmétrales des zones 1 AU de Bellevue et de

<RAPPORT du Commissaire Enquêteur Public, relatif aux révisions n°2&3 et à la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Neuillé-Pont-Pierre
membre de la Communauté de Communes Gâtine-Racan.

Enquête ouverte , par arrêté du Président de la Communauté de Communes GATINE-RACAN, n° A2025-04 du 17/09/2025.,
Commissaire Enquêteur Martin LEDDET par Décision de la Présidente du TA d'Orléans n° E25000148/45 du 29/08/2025

La Billarderie. Des évolutions des emplacements réservés en découlent aussi à savoir la suppression de l'ER 8 et l'ajustement de l'ER7.

2. **Révision allégée n°3:** permettre le classement de plusieurs parcelles classées en zone Ap vers la zone Ux afin de les rendre constructibles et de permettre l'expansion des zones limitrophes liées notamment aux activités de gros œuvre et de transport.

3. **Modification n° 3 du PLU de Neuillé-Pont-Pierre:**

Dans un 1er temps, de compléter l'identification des bâtiments remarquables susceptibles de changer de destination au sein de la zone agricole ou naturelle en application de l'article L.151-11 du CU, pour 7 nouvelles unités répondant aux critères que la collectivité a défini. (la Cailletière, la Varenne, Cangé, Launay, Les Cartes, Armilly et la Carteroussière)

Dans un second temps de procéder à des évolutions complémentaires de règlement écrit, d'OAP pour mise à jour et de zonage suite à une erreur matérielle

Les volets du projet identifiés dans la présente procédure de révision allégée s'inscrivent dans les 3 objectifs du PADD du PLU de NEUILLE-PONT-PIERRE suivants :

Axe 2 ,objectif 3 « maîtriser la croissance de la ville à 2 %/an d'évolution »

Axe 2 ,objectif 6 : « répondre aux besoins qualitatifs en matière de logements et promouvoir la mixité sociale et générationnelle »

Axe 3 ,objectif 2 : « promouvoir et assurer le développement des activités artisanales ; et en particulier permettre le développement du pôle économique des Nongrenières pour l'accueil des petites et moyennes unités et l'extension des activités existantes »

Les autres objectifs définis au PADD ne sont pas remis en cause.

Cette évolution ne porte pas atteinte aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), mais consiste tout de même en la réduction d'un secteur agricole protégé Ap ; elle s'inscrit alors dans le cadre de la procédure de révision « allégée » définie aux articles L-153-31 à 35 du code de l'urbanisme.

L'article L-153-34 précise notamment que s'il n'y a pas atteinte aux orientations du PADD, le projet de révision arrêté fait seulement l'objet d'un examen conjoint de l'État, de l'EPCI compétent en matière d'urbanisme et des Personnes Publiques Associées juste avant le début de l'enquête publique.

Article	Code de l'Urbanisme	Répond aux conditions ?
L153-31 (Révision générale)	Révision si : - Changement des orientations du PADD - Réduction d'un EBC, d'une zone A ou d'une zone N - Réduction d'une protection ou évolution de nature à induire de graves risques de nuisances - Ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser de plus de 9 ans ou qui n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune. - Création d'une OAP de secteur d'aménagement valant création d'une ZAC.	
L153-34 (Révision allégée)	Le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, si - La révision a uniquement pour objet de réduire un EBC, une zone A ou N ; - La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ; - La révision a uniquement pour objet de créer des OAP valant ZAC ; - La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.	OUI

1.6 Dossier présenté au public

Il me paraît important de souligner que les dossiers, préparés sous la responsabilité de la CCGR et du bureau d'étude URBAGO , sont d'une complétude satisfaisante.

1.6.1 Composition du dossier relatif au projet et à la procédure d'enquête publique.

Le dossier relatif au projet, soumis au public est composé des documents suivants :

- 3 fascicules de **Présentation** comprenant ,pour chacun des 3 projets de révisions allégées n°2 et 3 et de modification n°3 du PLU de NEUILLE-PONT-PIERRE, les raisons des évolutions et des modifications apportées au PLU et leurs justifications et les incidences de chaque projet .
- Le Règlement Graphique avec ,pour chaque évolution décrits ,des extraits avant et après modification et de compléter l'identification des « bâtiments remarquables » susceptibles de changer de destination au sein des zones agricoles A ou naturelle N.
- Le Règlement Écrit avec les évolutions suivantes envisagées:
 - augmenter les capacités de constructibilité au sol des annexes des constructions initiales en zone A et N sur l'ensemble de territoire communal.
 - augmenter et harmoniser la hauteur des clôtures constructibles sur l'ensemble du territoire communal.
 - permettre la possibilité de constructions de panneaux photovoltaïques au sol en zone A et N et d'intégrer des possibilités de projets agrivoltaïques pour ces mêmes zones
 - sur la zone POLAXIS, modifier des règles de stationnement de la zone 1AUZE.
 - de modifier l'OAP de la coulée verte, 1 dite « Le Pressoir-La Borde », en supprimant la voie N°3 sur l'emplacement N°5.
 - de changer une partie de la parcelle 1AUE en UB de la zone de la « BILLARDERIE » jouxtant la maison d'habitation (parcelles E359 et E762) suite à une erreur matérielle.
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ,spécifiquement les OAP sectorielles ,qui devraient évoluer ,de La Borde du Pressoir ,de Bellevue et de la Billarderie
- Le Bilan de la Concertation préalable au lancement des révisions allégées n°2 et 3 et de modification n°3 du PLU
- Sont également joints au dossier, les 3 délibérations qui ont ponctué l'élaboration du projet jusqu'à ce jour.
- La concertation avec les **Personnes publiques Associées (PPA)** ,leurs avis et notamment l'Avis de l'« Autorité Environnementale » -MRAe qui juge les projets de révisions allégées n°2&3 et de modification n°3 « conformes après examen au cas par cas ad hoc »,dispensant l'enquête publique d'évaluation environnementale
- Des Annexes ,au titre de la procédure, regroupent des textes réglementaires relatifs à l'enquête Publique

La désignation du commissaire enquêteur et son suppléant par le Tribunal Administratif d'Orléans

Les parties relatives à la procédure de l'enquête publique et à l'expression du public comprenant :

Le registre d'observations avec les documents annexés remis en séance publique à l'attention du commissaire enquêteur

Les justificatifs des mesures de publicité, des attestations des publications légales et une copie de l'avis affiché sur le territoire.

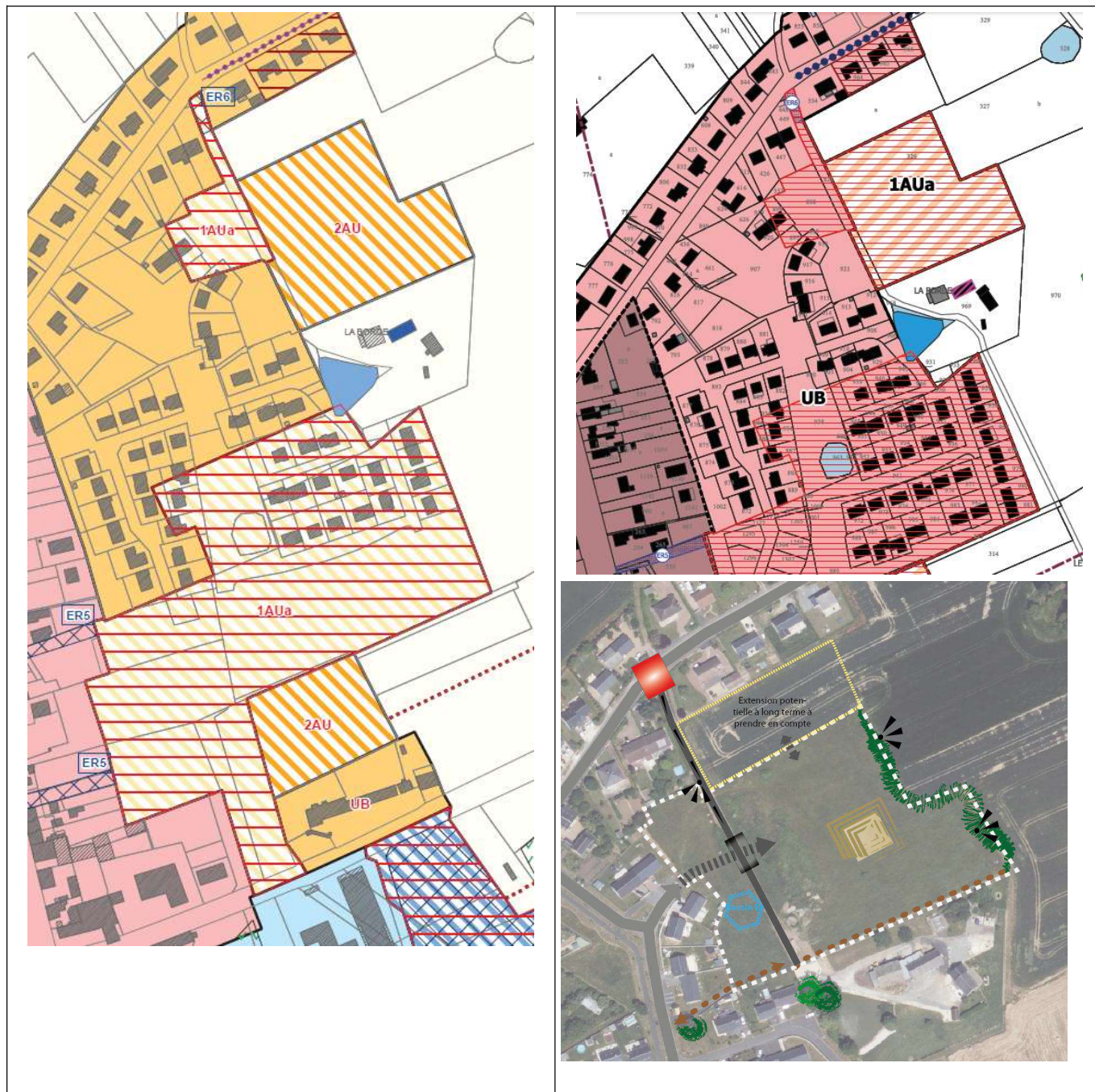
1.6.2 Descriptif succinct des projets ,extrait des guides de présentation

pour une meilleure compréhension et visualisation ,par le lecteur ,du contenu des projets j'ai extrait des descriptifs des guides de présentation des révisions 2 et 3

Révision n°2 allégée

1. d'après le dossier, **les zones 1AUa du Pressoir et de La Borde sont aménagées et commercialisées à plus de 80 %** ;en particulier, le secteur sud est complètement construit et commercialisé ;
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 m²**,
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**
la zone **2AU représente une surface d'1.3 ha** ;un projet sur ce secteur consisterait en **l'accueil résidentiel mixte de lots libres et groupés pour 20 à 25 logements ; conforme à la densité minimale prévue de 15 logements par hectare prévue par le SCoT du Nord-Ouest de la Touraine** ;

Extrait zonage du Pressoir et de la Borde avant	Extrait zonage après : OAP du Pressoir-La Borde
--	--

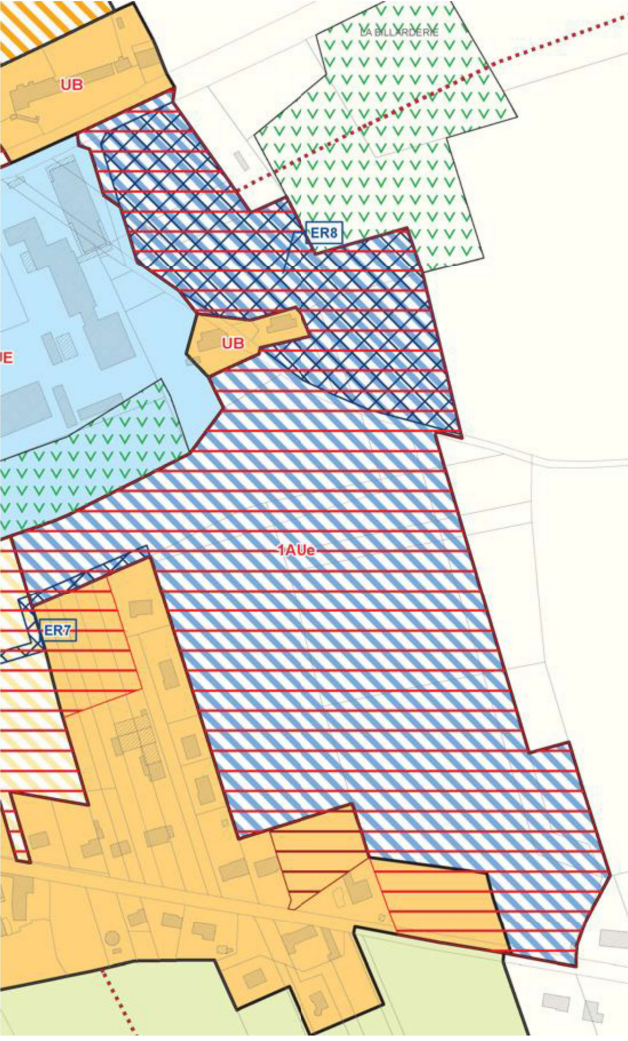
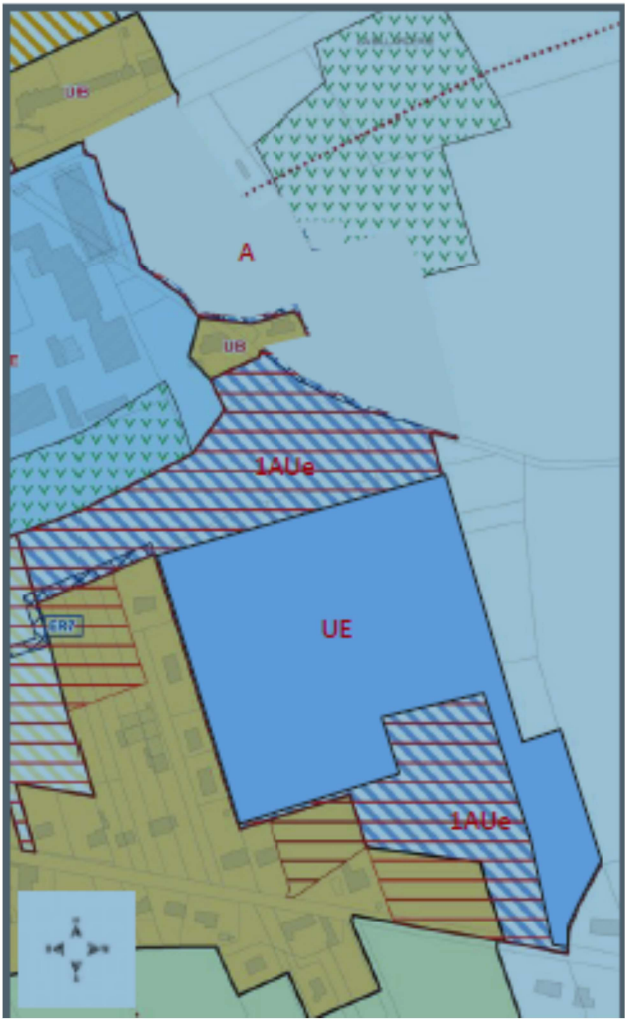


Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dite « Le Pressoir - La Borde »
Zone 1 AUa nord est proposée sur ce secteur, permettant d'encadrer le projet notamment en termes de densité et de diversité de logements, d'accès et d'insertion paysagère ; cette OAP contient également dans son périmètre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

2. 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** ;
Ces changements nécessitent également la modification de l'OAP de la Billarderie ;

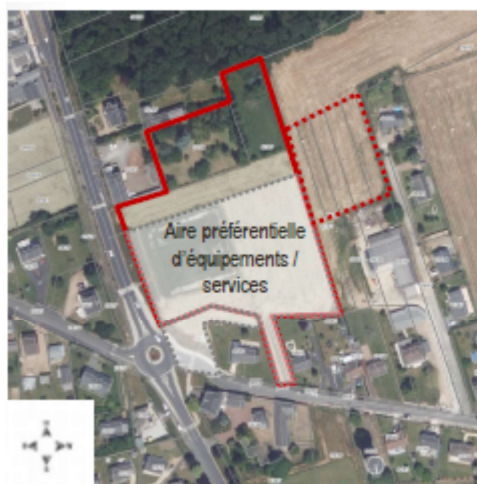
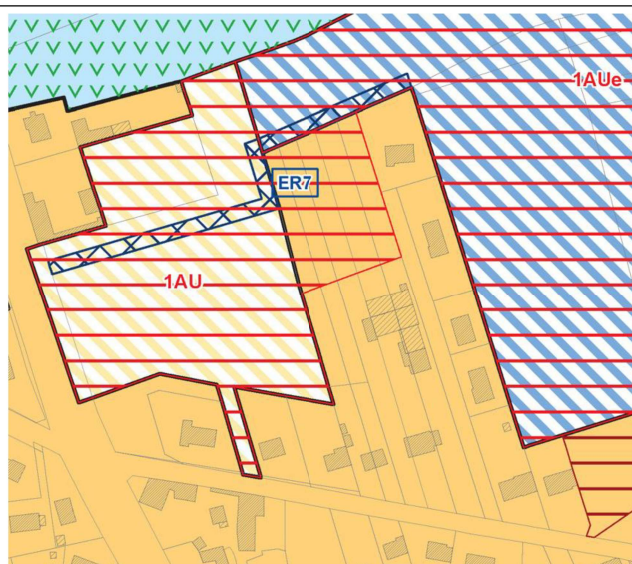
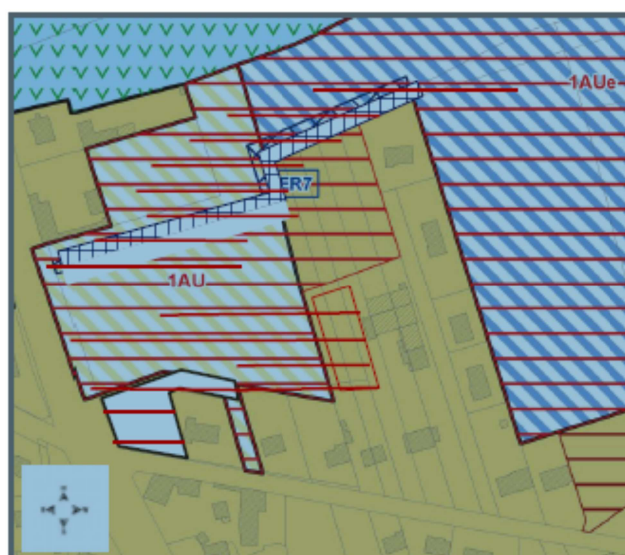
<RAPPORT du Commissaire Enquêteur Public, relatif aux révisions n°2&3 et à la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Neuillé-Pont-Pierre membre de la Communauté de Communes Gâtine-Racan.

Enquête ouverte, par arrêté du Président de la Communauté de Communes GATINE-RACAN, n° A2025-04 du 17/09/2025, Commissaire Enquêteur Martin LEDDET par Décision de la Présidente du TA d'Orléans n° E25000148/45 du 29/08/2025

Extrait des zonages avant révision allégée n°2	Extrait des zonages après révision allégée n°2
	

3. **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 de cette surface à l'accueil d'équipements et de services complémentaires ;**
cette modification a pour effet de **réduire le nombre de logements créés sur cette OAP et de modifier le périmètre de l'OAP ;**

OAP de Bellevue avant révision n°2	Nouvelle OAP de Bellevue après révision n°2
---	--

Zonage secteur Bellevue **avant** révision n°2Zonage secteur Bellevue **après** révision n°2

Révision n°3 allégée

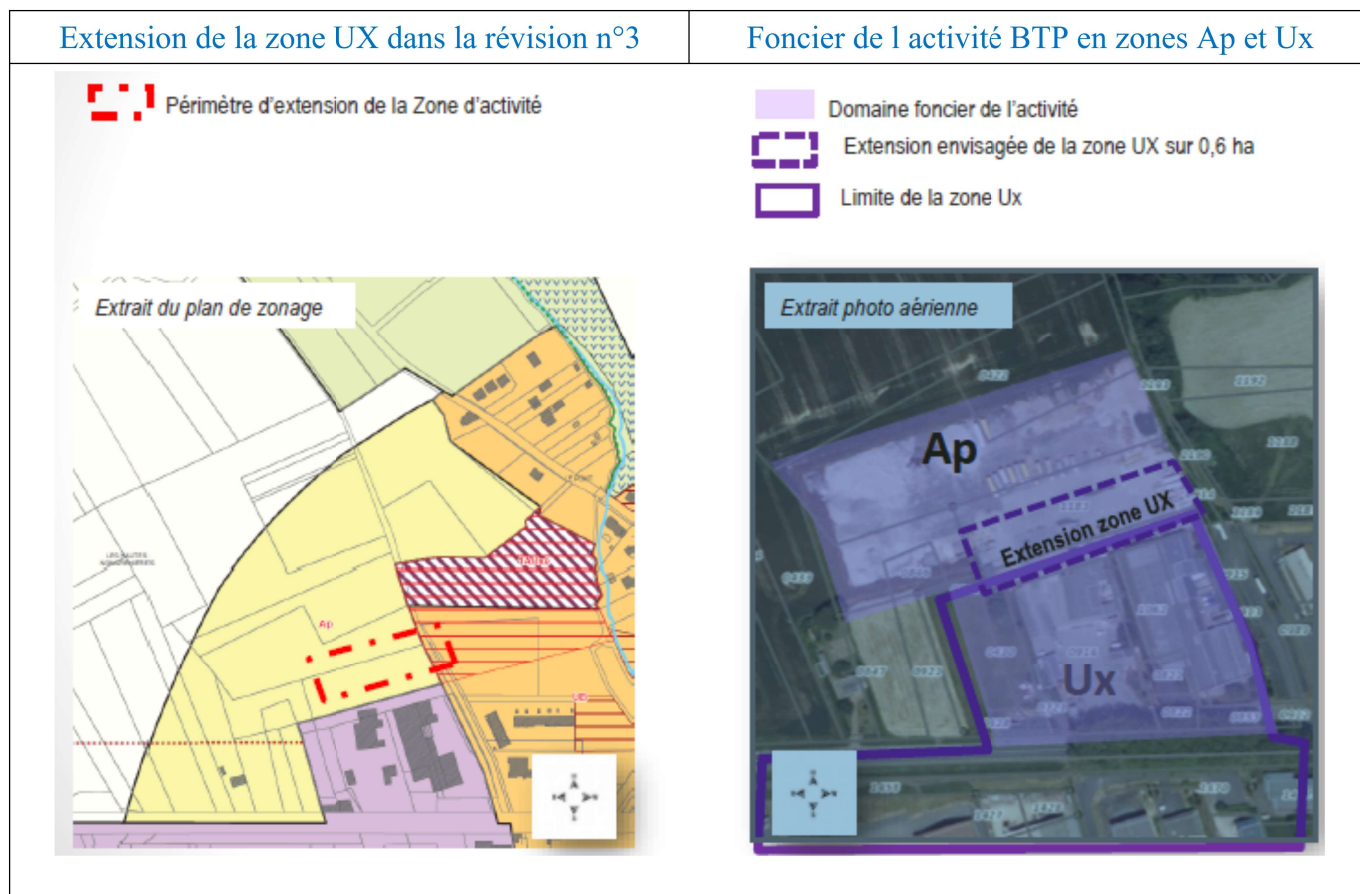
La révision allégée n°3 du plan local d'urbanisme (PLU) de Neuillé-Pont-Pierre vise à permettre le **classement** d'une surface de **0.6 ha** (parcelle B1183) **actuellement en zone Ap** vers la zone **Ux** pour la rendre **constructible** et **permettre l'extension** de la zone limitrophe **liée notamment aux activités de gros œuvre et de transports** ;

Une entreprise de Bâtiments et de Travaux publics est implantée sur la zone Ux limitrophe ; et une plateforme a déjà été réalisée en zone Ap sur la parcelle B1183 et des parcelles adjacentes pour les activités de cette entreprise avant 2020 ; **cette plateforme n'est pas compatible avec le règlement du PLU sur la zone Ap** ;

<RAPPORT du Commissaire Enquêteur Public, relatif aux révisions n°2&3 et à la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Neuillé-Pont-Pierre membre de la Communauté de Communes Gâtine-Racan.

Enquête ouverte , par arrêté du Président de la Communauté de Communes GATINE-RACAN, n° A2025-04 du 17/09/2025.,
Commissaire Enquêteur Martin LEDDET par Décision de la Présidente du TA d'Orléans n° E25000148/45 du 29/08/2025

l'entreprise souhaite réaliser **la construction d'un nouveau bâtiment au sein de la zone Ap** sur la parcelle B1183, **en appui de la plateforme existante** ; le classement de cette parcelle en zone Ux vise à permettre la réalisation de ce bâtiment de stockage sur un site déjà dégradé, mais ne permettant cependant pas la régularisation de la plateforme existante.



Un corridor écologique correspondant à la vallée de l'Escotais longe le site d'activité à l'Est ; il appartiendra au porteur de projet de mettre en œuvre toutes les **mesures pertinentes en faveur de la biodiversité** lors de la phase travaux .

Précision d'ensemble : En parallèle, la révision allégée n°2 du PLU prévoit le **déclassement de 1.9 ha de zone 1AUe vers la zone A (agricole)** sur le secteur de la Billarderie ; ainsi il vise à **compenser**, en surfaces équivalentes, l'ouverture à l'urbanisation de cette zone Ux (**de 0,6ha**) et de celle de la zone 2AU (1.3 ha) du secteur du Pressoir et de la Borde ;

Modification n°3

Dans un 1er temps, la modification n°3 vise à compléter l'**identification des bâtiments remarquables susceptibles de changer de destination** au sein de la zone agricole ou naturelle en application de l'article L.151-11 du CU, pour 7 nouvelles unités répondant aux critères que la collectivité a défini. (voir photo ci-après)

L'identification de nouveaux bâtiments susceptibles de changer de destination.

Localisation des 7 sites complémentaires susceptibles de changer de destination au titre de l'article L.151-11 du CU.



Dans un second temps ,la modification n°3 du PLU vise à procéder à des évolutions complémentaires de règlement écrit, d'OAP à mettre à jour et enfin de zonage ,suite à une erreur matérielle.

1.6.3 Avis exprimés des personnes publiques associées et des autres personnes publiques consultées

Dans le cadre de l'élaboration des PLU, la loi impose à l'organe délibérant de consulter pour avis, l'État et différents organismes en région et dans le département.

La liste des personnes publiques consultées par la CCGR et ayant répondu dans le délai réglementaire de 3 mois est retranscrite dans le tableau suivant.

<RAPPORT du Commissaire Enquêteur Public, relatif aux révisions n°2&3 et à la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Neuillé-Pont-Pierre membre de la Communauté de Communes Gâtine-Racan.

Enquête ouverte , par arrêté du Président de la Communauté de Communes GATINE-RACAN, n° A2025-04 du 17/09/2025.,
Commissaire Enquêteur Martin LEDDET par Décision de la Présidente du TA d'Orléans n° E25000148/45 du 29/08/2025

Les seules réponses reçues ayant répondu **dans le mois précédant le début de l'enquête**, comme le prévoit la réglementation en cas de modification du PLU, ont été portées au dossier soumis au public et une synthèse de ces avis figure au présent paragraphe.

Liste des personnes publiques (PPA-PPC) consultées

dès le lendemain de l'« arrêt de projet » du 3 juillet 2025

1. CONSEIL RÉGIONAL DU CENTRE VAL DE LOIRE
2. CHAMBRE D'AGRICULTURE D'INDRE ET LOIRE
3. CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DE TOURAINE
4. CHAMBRE DES MÉTIERS ET DE L'ARTISANAT D'INDRE ET LOIRE"
5. CONSEIL DÉPARTEMENTAL D'INDRE ET LOIRE
6. PRÉFECTURE D'INDRE ET LOIRE
7. DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES - UNITÉ TERRITORIALE DE TOURS
8. SNCF - DIRECTION TERRITORIALE CENTRE – VAL DE LOIRE
9. DREAL:Direction Régionale de l'Aménagement et du Logement
10. UDAP Union Départementale de l'Architecture et du Patrimoine
11. DRAC Direction Régionales des Affaires Culturelles
12. CNPF - Centre National de la Propriété Forestière
13. INAO Institut National Appellations Origine vins et eaux de vie
14. ARS Agence Régionale de Santé
15. PLN - Parc Loire Anjou Touraine
16. CDPENAF (dans son cadre dédié)
17. MRAe (dans son cadre dédié)

-

Liste des personnes publiques (PPA) consultées avant répondu dans les délais

Organisme consulté	Date de réception
Conseil Départemental d'Indre et Loire (<i>Tours 37</i>) avis pour les révisions allégées n°2 et 3 et pour la modification n°3	20/05/2025
Direction Départementale des Territoires – Urbanisme et Territoires (<i>Tours 37</i>) passage en commission de la CDPENAF du 17 juillet 2025 PV pour les révisions allégées n°2 et 3 PV pour la modification n°3	4/08/2025 8/08/2025
MRAe Centre Val de Loire (Orléans 45) avis pour les révisions allégées n°2 et 3 et pour la modification n°3	21/08/2025
Chambre d'Agriculture d'Indre et Loire; (arrivé en fin d'enquête donc hors délai)	5/11/2025 (hors délai)

Synthèse des avis exprimés par écrit

Avis du Conseil Départemental d'Indre et Loire -Pôle Ingénierie et Partenariats

Le Pôle Ingénierie et Partenariat chargé notamment du suivi des procédures de planification urbaine

Après avoir pris connaissance des dossiers qui portent sur les points suivants :

- identification les bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination,
- évolution du règlement sur plusieurs points,
- modification de l'OAP de la coulée verte 1 dite « *Le Pressoir-La Borde* »,
- correction d'une erreur matérielle pour la zone de la « *BILLARDERIE* » ;

émet un **avis favorable**.

Avis de la Direction Départementale des Territoires -Service Urbanisme et Démarche de Territoires (Commission Départementale de la Préservation des Espaces naturels,Agricoles et Forestiers -CDPENAF)

- **Révision allégée n°2:** passer une zone 2 AU en 1AU au niveau du lieu-dit «La borde de pressoir» pour une surface de 1,6 hectare
la CDPENAF émet un **avis favorable à l'unanimité** au regard des articles L153-34 du Code de l'Urbanisme et L112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime .
- **Révision allégée n°3:** permettre le classement de plusieurs parcelles classées en zone Ap vers la zone Ux pour une surface de 0,6 hectare.
la CDPENAF émet un **avis favorable à la quasi unanimité** au regard des articles L153-34 du Code de l'Urbanisme et L112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime .
- **Modification n°3 du PLU :**

- Considérant que la modification consiste à permettre les évolutions complémentaires du règlement écrit des zones A et N, des annexes et du zonage 1AUE suite à une erreur matérielle :

- d'augmenter les capacités de constructibilité au sol des annexes des constructions initiales en zones A et N sur l'ensemble de territoire communale,
- de changer une partie de la parcelle 1AUE en UB de la zone de la « *BILLARDERIE* » jouxtant la maison d'habitation (parcelles E359 et E762) suite à une erreur matérielle,
- de permettre la possibilité de constructions de panneaux photovoltaïques au sol en zones A et N et d'intégrer des possibilités de projets agrivoltaïques pour ces mêmes zones,

- Considérant que l'augmentation des capacités de constructibilité des annexes et extensions en zone A et N est conforme à la doctrine départementale,

- Considérant que l'ensemble du territoire communal est classé en zone d'accélération des énergies renouvelables (ZAER),

- Considérant que la possibilité d'implantation des panneaux photovoltaïques au sol en zone A et N ne peut être généralisée à l'ensemble de ces zones,

- Considérant que le PLU doit se conformer au décret du 8 avril 2024 et à la notion de terres incultes ou non exploitées depuis plus de 10 ans,

- Considérant que l'implantation de panneaux photovoltaïques au sol est de nature à porter atteinte aux zones Agricoles, Naturelles et Forestières et aux filières agricoles et forestières.

la CDPENAF émet un **avis défavorable à l'unanimité** au regard des articles L153-34 du Code de l'Urbanisme et L112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime .

En réponse, sur le point des champs photovoltaïques avec panneaux au sol , la CCGR ,a collaboré avec les services de l'État pour valider à posteriori la bonne formulation à adopter

<RAPPORT du Commissaire Enquêteur Public, relatif aux révisions n°2&3 et à la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Neuillé-Pont-Pierre membre de la Communauté de Communes Gâtine-Racan.

Enquête ouverte , par arrêté du Président de la Communauté de Communes GATINE-RACAN, n° A2025-04 du 17/09/2025.,
Commissaire Enquêteur Martin LEDDET par Décision de la Présidente du TA d'Orléans n° E25000148/45 du 29/08/2025

: en définitive elle renvoie simplement au Décret n°2024-318 du 8 avril 2024. « Cette formulation, validée par le SUDT de la DDT » sort de la formulation trop large qu'elle avait proposé initialement. Les porteurs de projets devront donc se mettre en conformité avec le décret sans pouvoir se prévaloir d'un PLU plus "lâche" sur la question de l'implantation des champs photovoltaïques.

Avis de la MRAe Centre Val de Loire –Mission d'appui à l'autorité environnementale

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) a conclu pour :

Révision n°2 allégée : la MRAe a conclu par **Avis Conforme après examen au cas par cas « ad hoc »** en application de l'article 104-33 du code de l'urbanisme

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 m², 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 vacant 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 ;

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 de Gâtine Racan, des éléments évoqués ...et des connaissances disponibles à la date de la présente demande d'avis :

- la révision allégée n°2 du PLU de Neuillé-Pont-Pierre n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine

programmes sur l'environnement ;

- il n'est **pas nécessaire de la soumettre à évaluation environnementale** par la communauté de communes de Gâtine Racan.

Révision n°3 allégée : la MRAe a conclu par Avis Conforme après examen au cas par cas « ad hoc » en application de l'article 104-33 du code de l'urbanisme

Considérant que la révision allégée n°3 du plan local d'urbanisme (PLU) de Neuillé-Pont-Pierre vise à permettre le classement d'une surface de 0.6 ha (parcelle B1183) actuellement en zone Ap vers la zone Ux pour la rendre constructible et permettre l'extension de la zone limitrophe liée notamment aux activités de gros œuvre et de transports ;

Considérant qu'une entreprise de Bâtiments et de Travaux publics est implantée sur la zone Ux limitrophe ; qu'une plateforme a déjà été réalisée en zone Ap sur la parcelle B1183 et des parcelles adjacentes pour les activités de cette entreprise avant 2020 ; que cette plateforme n'est pas compatible avec le règlement du PLU sur la zone Ap ;

Considérant que l'entreprise souhaite réaliser la construction d'un nouveau bâtiment au sein de la zone Ap sur la parcelle B1183, en appui de la plateforme existante ; que le classement de cette parcelle en zone Ux vise à permettre la réalisation de ce bâtiment de stockage sur un site déjà dégradé, mais ne permettrait cependant pas la régularisation de la plateforme existante ;

Considérant que le corridor écologique correspondant à la vallée de l'Escotais longe le site d'activité à l'Est ; qu'il appartiendra au porteur de projet de mettre en œuvre toutes les mesures pertinentes en faveur de la biodiversité lors de la phase travaux ;

Considérant qu'en parallèle, la révision allégée n°2 du PLU prévoit le déclassement de 1.9 ha de zone 1AUe vers la zone A sur le secteur de la Billarderie (avis MRAe n°2025-5216) qui vise à compenser l'ouverture de cette zone et de celle de la zone 2AU (1.3 ha) du secteur du Pressoir et de la Borde ;

Considérant que le PADD du PLU prévoyait de « permettre le développement du pôle économique de Nongrenières pour l'accueil de petites et moyennes unités artisanales » ; que la limitation à des activités strictement artisanales ne correspond pas à la réalité de la zone d'activité qui comprend des activités artisanales mais aussi des commerces, services et entreprise et de BTP ; qu'il est proposé de remplacer le terme « artisanales » par le terme « existantes » ; que cette modification de rédaction se fait en cohérence avec la situation existante ;

AVIS CONFORME

Au vu de l'ensemble des informations fournies par la communauté de communes de Gâtine Racan, des éléments évoqués ...et des connaissances disponibles à la date de la présente demande d'avis :

- la révision allégée n°3 du PLU de Neuillé-Pont-Pierre n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine

- il n'est **pas nécessaire de la soumettre à évaluation environnementale** par la communauté de

communes de Gâtine Racan.

Modification n°3 : la MRAe a conclu par **Avis Conforme après examen au cas par cas « ad hoc »** en application de l'article 104-33 du code de l'urbanisme

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,
- 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 au 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 de Gâtine Racan, des éléments évoqués ...et des connaissances disponibles à la date de la présente demande d'avis :

- la modification n°3 du PLU de Neuillé-Pont-Pierre n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine ... ;
- il n'est **pas nécessaire de la soumettre à évaluation environnementale** par la communauté de communes de Gâtine Racan.

1.6.4 Observations commissaire enquêteur sur le dossier du projet.

Sur la forme.

Les documents du dossier, **ont fait l'objet de multiples démarches du Commissaire Enquêteur pour améliorer leur forme** ; en particulier reprendre la présentation et le format des 3 notices explicatives des projets (échanges téléphoniques , plusieurs mails auprès de la CCGR et du bureau d'urbanisme URBAGO....)

Ils sont maintenant de meilleure qualité et mieux adaptés aux différents publics, notamment le public âgé peu habitué au maniement des outils informatiques (les documents papiers des 3 notices sont maintenant en format A3 ,avec rajout de fléchages explicatifs, avec une meilleure homogénéité des tailles de caractères....), .Seul le format de présentation « PPT » de ces guides reste plutôt contraignant pour une lecture aisée. D'ailleurs aux permanences ,j'ai observé que le public a systématiquement utilisé les documents en format A3 plus accessibles à la lecture que les formats A4

En résumé les documents sont aujourd'hui en couleur, avec une typographie globalement facile à déchiffrer, des cartes , des croquis ,des photos, des tableaux récapitulatifs, facilitent ainsi la compréhension. La numérotation est logique, mais sans table des matières précise ; autant d'éléments qui rendent l'abord du dossier « moyennement abordable » pour le lecteur.

Les modifications réglementaires envisagées, dans le Règlement Écrit du PLU de NEUILLE-PONT-PIERRE sont détaillées et encadrées.

De même le Règlement Graphique, est illustré, avec des légendes différenciées et des zooms pour les différents secteurs .

Ce dossier a permis au commissaire enquêteur d'appréhender les problématiques soumis à l'enquête; mais avec un certain manque de fluidité.

Enfin la consultation sur internet est accessible et consultable sur le site de la CCGR et de la mairie de NEUILLE-PONT-PIERRE avec la possibilité de téléchargement.

Sur le fond.

Selon l'article L153-34 du code l'urbanisme les **procédures de révision allégée du PLU de NEUILLE-PONT-PIERRE ont été scrupuleusement suivies** (voir tableau ci-dessous

PROCÉDURE D'ÉVOLUTION	MOTIFS	CONCERTATION PRÉALABLE	ENQUÊTE PUBLIQUE	CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES
Révision « allégée » (art. L.153-34 du CU)	Sans porter atteinte au PADD : <ul style="list-style-type: none"> • réduction d'un espace boisé classé ou d'une zone agricole, naturelle ou forestière • réduction d'une protection édictée en raison de risques de nuisances ou de la qualité des sites et paysages • création des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté • révision de nature à induire de graves risques de nuisance 	oui	oui	Réunion d'examen conjoint avec les PPA PV de réunion à joindre au dossier Avis de l'Ae (ou décision d'exemption) Avis de la CDPENAF*

La construction du projet pas à pas est rigoureuse, à partir de dossiers montés avec le Bureau d'étude URBAGO ,suivi d'une **concertation** avec la commune ,la communauté de communes et le public (concertation avec registre en mairie de Neuillé Pont-Pierre du 14 au 28 avril 2025, définie par le Conseil Communautaire du 30 janvier 2024 et annoncée dans la presse le 5 avril 2025)

Enfin **tirant bilan de la concertation** le Conseil Communautaire ,en date du 2 juillet 2025 ,a **arrêté le projet** de révisions allégées n°2&3 et de modification n°3 du PLU de la commune de NEUILLE-PONT-PIERRE

Les Personnes Publiques Associées concernées ont été consultées au travers des documents du projet; elles ont répondu par écrit et; les remarques formulées par les PPA (avis défavorable de la CDPENAF) a bien fait l'objet de réponse de la CCGR et de reformulation de son texte pour l'implantation des champs photovoltaïques à panneaux au sol .

La qualité de la **demande d'avis conforme** des révisions allégées n°2 et 3 et la modification n°3 du PLU auprès de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale(MRAe) du Centre Val de Loire, a conduit à la formulation **d'un « avis conforme »** car reconnu **non susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement** .

Les avis de la MRAe et de la CDPENAF sont favorables ;

hormis l'**avis défavorable** de la CDPENAF concernant la **modification n°3 ;**

A noter que l'avis de la CDPENAF, d'après la loi APER du 10 mars 2023 et le décret attendant du 8 avril 2024 ,est :

- un avis « conforme » pour les projets agrivoltaïques
- un avis « simple » pour les projets 100 % solaires

il semble que cette position s'explique par l'absence de zones bien identifiées dites « incultes et non exploitées depuis 10 ans » ,en zones A et N ,pour pouvoir y installer des parcs photovoltaïques au sol ;

la CCGR ,interrogée à ce sujet ,dit « qu ' elle a collaboré avec les services de l'État pour valider à posteriori la bonne formulation à adopter : en définitive elle renvoie simplement au Décret n°2024-318 du 8 avril 2024 ». Cette formulation, - validée par le SUDT de la DDT - sort de la formulation trop large qu'elle avait proposé initialement. Les porteurs de projets devront donc se mettre en conformité avec le décret .

Concernant la durée de l'enquête de 4 semaines :comme les révisions allégées n°2 et 3 et la modification n°3 du PLU ne sont pas soumises à évaluation environnementale ,l'**Enquête**

<RAPPORT du Commissaire Enquêteur Public, relatif aux révisions n°2&3 et à la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Neuillé-Pont-Pierre membre de la Communauté de Communes Gâtine-Racan.

Enquête ouverte , par arrêté du Président de la Communauté de Communes GATINE-RACAN, n° A2025-04 du 17/09/2025.,
Commissaire Enquêteur Martin LEDDET par Décision de la Présidente du TA d'Orléans n° E25000148/45 du 29/08/2025

Publique sur le projet aurait pu être raccourcie à une période de deux semaines, mais lors de la réunion d'organisation à la mairie de NPP, Monsieur le Maire a considéré que le nombre et l'importance des évolutions du PLU pouvait concerner nombre de citoyens de Neuillé-Pont-Pierre et qu'en conséquence il était préférable, au titre de la démocratie participative, de maintenir une durée d'enquête publique de 30 jours avec 4 permanences du commissaire enquêteur.

Concernant le respect de la loi Résilience, le Commissaire Enquêteur relève l'exemplarité de ce projet sans consommation foncière de surface agricole A ou naturelle N;

en effet si la mise en œuvre des projets de révisions n°2 et 3 et la modification n°3 du PLU sont mis en œuvre, des changements interviendront bien dans les surfaces des différentes zones urbanisées ou prévues de l'être à court terme, mais la somme des surfaces en zones urbaines (UA, UB, Ubb, UE, UH, Uha, UX, Uxa) et des zones à urbaniser à court terme (1AU, 1AUa, 1AUe) (encadré vert du tableau ci-dessous) **diminue de 0,672ha** au profit des zones non urbanisées (2AU, 2AUe) et zones agricoles A qui elles augmentent de 0,6 ha (encadré bleu du tableau ci-dessous); donc le différentiel global est positif de 0,6ha; ceci s'inscrit donc dans l'esprit de la loi Climat et Résilience de 2021.

NOM DE LA ZONE	APRES REVISION ALLEE N°1	APRES MODIFICATION N°3 REVISION ALLEE N°2 REVISION ALLEE N°3	DIFFERENCIEL
Surface en ha ZONES URBAINES	112,6		
UA	23,9		
UB	59	59,24ha 59,58ha	+240 M² +340m²
UBb	1,3		
UE	5,3	5,13ha 8,73ha	-1700m² +3,6ha
UH UH _a	3,9 0,6		
UX UX _a	17 1,6	17,6ha	+0,6ha
ZONES A URBANISER	189,9		
1AU	2,3	2,4ha	+0,11ha
1AU _a	4,9	6,2ha	+1,3ha
1AU _e	8,2	8,13 2,63ha	-700m² -5,5ha
	1,9 1,1		
1AUZE _y 1AUZE _x 1AUZE _t 1AUZE _s 1AUZE _f	105,2 29,6 11,6 4,2 18,9		
2AU 2AU _e	2,0 0	0,7	-1,3ha
ZONES AGRICOLES	2306,0		
A Secteur Ap Secteur Ax	2298,3 7,0 0,7	2300,9ha 2300,3ha	+1,9ha -0,6ha
ZONES NATURELLES	1305,1		
N Secteur NI Secteur NI _a Secteur Nav Secteur Nx	1270,0 12,8 2,0 1,0 18,5		
TOTAL COMMUNE	3914	3914	

Je voudrais souligner le taux de logements vacants de NPP de 7,9 % ,à comparer au taux du département d'Indre et Loire de 8,6 % et au taux National de 8,1% ;c'est donc un taux habituel ; toutefois, cela correspond à environ 80 logements réalisés sur un total communal de 1000-1050 logements; c'est a dire que cette vacance est comparable au « nombre de logements construits dans les zones AU et de densification depuis l application du PLU » (notice guide de synthèse p39)

<RAPPORT du Commissaire Enquêteur Public, relatif aux révisions n°2&3 et à la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Neuillé-Pont-Pierre membre de la Communauté de Communes Gâtine-Racan.

Enquête ouverte , par arrêté du Président de la Communauté de Communes GATINE-RACAN, n° A2025-04 du 17/09/2025.,
Commissaire Enquêteur Martin LEDDET par Décision de la Présidente du TA d'Orléans n° E25000148/45 du 29/08/2025

Concernant le respect du PADD: les volets du projet identifiés dans la présente procédure s'inscrivent aussi dans 3 des objectifs du PADD du PLU de NEUILLE-PONT-PIERRE; les autres ne sont pas impactés :

- « maîtriser la croissance de la ville à 2 %/an d'évolution », Axe 2 ,objectif 3
- « répondre aux besoins qualitatifs en matière de logements et promouvoir la mixité sociale et générationnelle » Axe 2 ,objectif 6
- « promouvoir et assurer le développement des activités des petites et moyennes unités et l'extension des activités existantes (selon sa nouvelle rédaction prévue) en particulier permettre le développement du pôle économique des Nongrenières » ,Axe 2 ,objectif 6

Concernant le suivi du SCoT ,je note que la densification de l'habitat des projets présentés 15/20 logements/ha **suit bien les orientations du SCoT Nord Ouest Touraine** de 2022 avec une densification supérieure à 15 logements/ha.

1.6.5 Registres des observations.

Deux registres d'observations ont été ouverts cotés et paraphés par les soins du Commissaire Enquêteur, le 6 octobre 2025

Ces registres ont été mis en place le lundi 6 octobre 2025 à 9h à la Mairie de NEUILLE-PONT-PIERRE et au Siège de La Communauté de Communes CCGR à St Antoine du Rocher, où le public pouvait consulter les dossiers des projets et porter ses observations, Ils ont été à disposition du public dans les lieux précités jusqu'à la clôture de l'enquête publique le vendredi 7 novembre 2025 à 12h.

2 ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE.

2.1 Décisions de désignation du commissaire Enquêteur (cf. annexe 1).

Le commissaire enquêteur a été désigné, par décision n° E25000148/45 de Monsieur le Président délégué du Tribunal Administratif d'Orléans en date du 20 août 2025.

2.2 Définition des modalités successives de l'enquête avec l'autorité compétente.

La mise au point de l'organisation pratique de l'enquête a nécessité une rencontre avec l'Autorité Compétente à la Mairie de NEUILLE-PONT-PIERRE.

Lors du rendez-vous ,du mardi 9 septembre ,avec Monsieur Michel JOLLIVET Maire ,Monsieur Christophe ROY 1° adjoint ,Monsieur Camaro ROBBE ,en charge du projet à la CCGR et le Directeur général des Services de Neuillé-Pont-Pierre, la Chargée de la Communication et la Chargée de l'Urbanisme ont été abordés : l'examen du projet ,le contenu du dossier public ,la liste des étapes , le calendrier de l'enquête ,enfin les documents nécessaires à l'Enquête Publique .

.

2.3 Décision d'ouverture de l'enquête (cf. annexe 2).

L'enquête a été ouverte par l'arrêté n° A2025-04 de Monsieur le Président de la Communauté de Communes de Gâtine Racan, en date du 17 septembre 2025.

L'enquête s'est déroulée durant 30 jours du lundi 6 octobre 2025 à 9h00 au vendredi 7 novembre 2025 à 12 heures.

2.4 Publicité.

2.4.1 Affichages de l'avis d'enquête (cf. annexe 3).

L'avis d'enquête a été affiché, à compter du lundi 22 septembre 2025, au siège de la communauté de Communes CCGR ,à Saint Antoine du Rocher, à la mairie de NEUILLE-PONT-PIERRE, sur les 5 sites concernés (l'OAP de La Borde du Pressoir,l'OAP de Bellevue, l'OAP de Billarderie ,la zone Ux de Nongrenières et la zone de POLAXIS, et sur les 2 axes principaux de circulation (12 affichages). La période légale de quinze jours avant l'enquête a été respectée.

2.4.2 Contrôles des affichages (cf. annexe 4).

Un constat d'affichage initial a été attesté par des photos puis contrôlé par le commissaire enquêteur le mardi 23 septembre 2025 avec C Roy ,1° adjoint de NPP, et le 6 octobre 2025 au moment des permanences.

2.4.3 Annonces légales par voie de presse (cf. annexe 5).

Deux parutions de l'avis d'enquête ont eu lieu plus de 15 jours avant l'ouverture de l'enquête dans deux journaux agréés :

- La Nouvelle République Édition Indre et Loire ,du 19 septembre 2025,
- La Nouvelle République Dimanche 37 ,du 21 septembre 2025

Une seconde diffusion a eu lieu ,au cours des 8 premiers jours de l'enquête, dans les mêmes journaux :

- La Nouvelle République Édition Indre et Loire , le 7 octobre 2025,
- La Nouvelle République Dimanche 37, le 13 octobre 2025.

Les encarts de parution figurent en annexe 5 du présent document.

2.4.4 Diffusions par voie dématérialisée (cf. annexe 6).

L'arrêté de l'enquête et la notice de présentation du projet étaient visibles sur les sites web de la de la Mairie de NEUILLE-PONT-PIERRE et celui de la CCGR en parallèle avec l’affichage de l’avis d’enquête sur les lieux et secteurs concernés.

2.5 Visite des lieux.

Le commissaire enquêteur a visité avec Monsieur C Roy ,1° adjoint de NEUILLE-PONT-PIERRE , les 5 secteurs concernés l’OAP de La Borde du Pressoir, l’OAP de Bellevue, l’OAP de Billarderie ,la zone Ux de Nongrenières et la zone de POLAXIS

2.6 Accès du public au dossier durant l'enquête.

Dès le démarrage de l’enquête ,le public a pu accéder au dossier dans les lieux où ceux-ci étaient déposés, aux jours et heures d'ouverture habituels de la Communauté de Communes CCGR et de la mairie de NEUILLE-PONT-PIERRE.

Le public a pu aussi rencontrer le commissaire Enquêteur aux permanences :

en Mairie de NEUILLE-PONT-PIERRE

le lundi 6 octobre 2025,de 9h00 à 12h00

le mercredi 15 octobre 2025, de 9h00 à 12h00

le jeudi 23 octobre 2025, de 9h50 à 12h30

le vendredi 7 novembre 2025 de 9h00 à 12h00

Le public a également pu consulter le dossier en version numérique, par internet sur les sites web de la CCGR (www.gatines-racan.fr/) et de la mairie de NEUILLE-PONT-PIERRE.

L'accès à cette version numérique était aisé sur le site de la commune de NPP;plus tortueux sur le site de la CCGR (vie au quotidien/urbanisme/procédures en cours/Neuillé-Pont-Pierre/avis presse

EP). Si l'accès était relativement simple, notamment sur le site de NPP retrouver ensuite les parties de dossier dans leur détail relevait d'une démarche accessible au travers de la présentation CALAMEO de 450 pages . De plus l'ensemble des documents étaient présents.

Enfin l'accès au dossier papier et digital était possible en Mairie de NEUILLE-PONT-PIERRE , et au siège de la CCGR à SAINT-ANTOINE-DU-ROCHER, aux heures d'ouverture des différents bureaux.

2.7 Détail des permanences assurées par le commissaire enquêteur.

4 permanences ont été mises en place.

Le lundi 6 octobre 2025, 1^{ère} permanence :

- De 9h00 à 12h00 à la Mairie de NEUILLE-PONT-PIERRE
Permanence tenue par le commissaire enquêteur Martin Leddet
Le dossier papier était en place et complet; un pc branché avec documents de l'enquête publique ,deux cartes en grand format du règlement graphique du PLU de 2017 avec les évolutions envisagées par l'EP de 2025
Échanges avec Monsieur La Maire JOLLIVET et son 1^{er} adjoint du dossier;
Visite de 5 habitants ou propriétaires à NPP pour prise de renseignements :
Dépose de 2 observations écrites au registre'

Le mercredi 15 octobre 2025 2^{ème} permanence

- De 9h00 à 12h00 à la Mairie de NEUILLE-PONT-PIERRE
Permanence tenue par le commissaire enquêteur Martin LEDDET
Le dossier papier était en place et complet; un pc branché avec documents de l'enquête publique ,deux cartes en grand format du règlement graphique du PLU de 2017 complétés des évolutions envisagées par l'EP de 2025
Échanges avec Monsieur Le Maire JOLLIVET
Visite de 2 habitants ou propriétaires à NPP pour prise de renseignements :
Dépose d'une observation écrite au registre.

Le jeudi 23 octobre 2025 3^{ème} permanence

- De 9h50 à 12h30 à la Mairie de NEUILLE-PONT-PIERRE
Permanence tenue par le commissaire enquêteur Martin LEDDET
Le dossier papier était en place et complet; un pc branché avec documents de l'enquête publique ,deux cartes en grand format du règlement graphique du PLU de 2017 avec incluses les évolutions envisagées par l'EP de 2025
Échanges avec Monsieur La Maire JOLLIVET et son 1^{er} adjoint
Visite de 9 habitants ou propriétaires à NPP pour prise de renseignements :
Dépose de 3 observations écrites au registre dont 2 avec courrier associé

Le vendredi 7 novembre 2025 4^{ème} permanence

- De 9h00 à 12h00 à la Mairie de NEUILLE-PONT-PIERRE
Permanence tenue par le commissaire enquêteur Martin LEDDET
Le dossier papier était en place et complet; un pc branché avec documents de l'enquête publique ,deux cartes en grand format du règlement graphique du PLU de 2017 avec les évolutions envisagées par l'EP de 2025
Visite de 3 habitants ou propriétaires à NPP pour prise de renseignements :

Dépose d'1 observation écrite au registre avec courrier associé

2.8 Participation du public et ambiance autour de l'enquête.

42 visiteurs se sont présentés avec nombreux échanges,explications,examen des dossiers et des plans ;le maire et son premier adjoint et le service d'urbanisme donnaient parfois des compléments d'information

Le déroulement de l'enquête n'a connu aucune difficulté particulière. Les conditions d'une libre expression du public étaient réunies:bonnes dispositions matérielles ,plans affichés ,des documents en format A3,largement consultés par le public et la salle de permanence spacieuse,

2.9 Clôture de l'enquête. Le vendredi 7 novembre 2025 à 12h00

- A la fin de la 4° séance publique, à 12h, l'enquête publique a été close par la commissaire enquêteur, qui a emporté avec lui le registre et le dossier d'enquête.
- Le registre d'observation clos à 12h et le dossier d'enquête, présents dans les bureaux de la CCGR à St Antoine du Rocher, ont quant à eux, été récupérés par l'intermédiaire de C Robbe de la CCGR.

2.10 Procès-verbal de synthèse des observations au responsable de projet (cf. annexe 7).

Le procès verbal de synthèse des observations a été remis à Monsieur JOLLIVET Maire de la commune de NEUILLE-PONT-PIERRE et Vice Président de la CCGR, accompagné de Mr ROY 1°adjoint chargé de l'urbanisme ,de Mesdames Poisson (Accueil) et Martel (Urbanisme) le vendredi 14 novembre 2025, soit 7 jours après la clôture de l'enquête, respectant ainsi le délai maximum de 8 jours requis par l'article R.123-18 du code de l'Environnement. Le document été remis en main propre et commenté point par point à Monsieur JOLLIVET et Monsieur ROY (Monsieur Robbe chargé de l'urbanisme à la CCGR et missionnés par le Président de la CCGR pour l'organisation et le suivi du projet était absent en formation)

Les observations, du public et les questions du commissaire enquêteur sont synthétisées dans le procès verbal joint en annexe 7 du rapport.

2.11 Mémoire en réponse du responsable de projet (cf. annexe 8).

Le « mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse » ,signé parle président de la CCGR ,a été retourné au commissaire enquêteur dans le délai réglementaire de 15 jours;il est en annexe 8 du présent rapport;les réponses y sont présentées sous forme de tableau avec les avis techniques de l'atelier d'urbanisme URBAGO validés point par point par les élus de la CCGR.

3 OBSERVATIONS DU PUBLIC ET COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.

3.1 Analyse numérique des observations du public.

Lors des quatre permanences , 41 personnes sont venues échanger sur le contenu du dossier et déposer des observations écrites ou adresser un mail.

En dehors des permanences ,mais aux heures habituelles d'ouverture de la mairie , 3 personnes sont venue déposer un document .

A la clôture de l'enquête ,le registre de NEUILLE-PONT-PIERRE comportait 7 observations inscrites sur le registre « papier » , deux mails arrivés sur la boîte mail dédiée au commissaire enquêteur et un document déposé en dehors des permanences .Le registre du siège de la CCGR à SAINT-ANTOINE-DU-ROCHER est quant à lui resté vierge.

- Tableau comptable des dépositions reçues et des visiteurs ayant participé à l'enquête**

Répartition et localisation des observations déposées et visiteurs entre mairie ,siège de la CCGR et boîte mail dédiée									
COURS DE L ENQUETE PUBLIQUE	Neuillé-Pont-Pierre			Siège de la CCGR			Boîte mail dédiée		SYNTHESE CHIFFREE
	visiteurs	observations écrites	échanges verbaux multi_sujets	visiteurs	observations écrites	mails multi-sujets	observations écrites		
permanence publique 1	13	2	9	0	0			13	2
permanence publique 2	6	1	4	0	0			6	1
permanence publique 3	13	3	10	0	0			13	3
permanence publique 4	7	1	5	0	0		0	7	1
hors permanence publique	3	1	1	0	0	2	2	5	3
Totaux	42	8	29	0	0	2	2	44	10
	Neuillé-Pont-Pierre			Siège de la CCGR			Boîte mail dédiée		
							total visiteurs		total observation s

synthèse

Seule la mairie de Neuillé-Pont-Pierre a fait l'objet de visites pendant et en dehors des permanences

Avec 44 Visiteurs dont 39 pendant les permanences

10 observations et mail dont 6 déposées avec 6 documents joints

le format A3 des documents systématiquement consulté car plus accessible

• Tableau récapitulatif des observations du public

Les dépositions du public :-observations écrites sur les registres ,message mail et document joint - ont été regroupées dans un tableau numéroté par ordre d'arrivée

-Chaque déposition est classée selon un numéro d'ordre croissant; sur chaque ligne sont indiquées les dates de réception,les noms et prénoms des pétitionnaires, leur adresse éventuelle .

-Dans la colonne « Lieu de déposition »,les mails sont identifiés SC pou,modification n°3 NEUILLE-PONT-PIERRE et BM pour Boite Mail dédiée à l'enquête .

-Chaque observation est synthétisée dans la colonne « Résumé de la déposition ...»

-Les colonnes de droite du tableau affecte les 10 observations selon 4 catégories: révision n°2, révision n°3 et modification n°3 (les trois volets objets de l'enquête publique) et une catégorie « autres sujets » qui sortent du champ de l'enquête publique en cours

Numéro de déposition	Réf registre	Date : MM/JJ	Nom auteur pétitionnaire	Prénom auteur pétitionnaire	Adresse postale	Support des observations	Nombre dossiers attachés	Résumé de la déposition avec observations/questions	révision n°2	révision n°3	modification n°3	sujet hors champ de l'EP
	1-Neuille-Pont-Pierre NPP 2-Siège CCGR SA 3-Boite Mail dédiée BM	MM-JJ-2024				courrier mail fichier obs. écrite		Résumé des dépositions avec échanges /observations/questions				
1	NPP	10/06	FRANJOUX	Jackie	9 rue du 11 novembre 37360 Rouziers de Touraine	observat écrite	0	Mr FRANJOUX demande que les parcelles 1274,1272,1270 classées en zone N soient reclassées en zone U				1
2	NPP	10/06	BOURREE	Jean Claude	19 rue d'Armilly 37360 Neuillé-Pont-Pierre	observat écrite	0	Mr BOURRE ,voisin de la zone 1AUe de l'OAP de la Billarderie, pense que cette zone est destinée à un projet de City Parc et une piscine; il s'inquiète des nuisances de bruit que cela devrait occasionner pour les riverains ;s'ajoutant à celles déjà engendrées par le terrain de football	1			
3	NPP	10/15	LADET	Annie	La nouvelle Donneterie 37360 Neuillé-Pont-Pierre	observat écrite	0	Mme LADET veut s'assurer que le projet d'évolution du PLU ne va pas modifier le « Périmètre Délémité des Abords », (cercle de 500m) autour de sa demeure classée Monument Historique				1
4	NPP	10/23	Indivision RIVIERE : Leguillou & Riviere	Monique Pierre	Saint Cyr sur Loire Neuillé-Pont-Pierre	observat écrite	1	M Leguillou et Pierre Rivière ,au nom de l'Indivision Rivière souhaitent que leur parcelle agricole ,C327a ,enclavée contigue de l'OAP Pressoir la Borde soit annexée au secteur constructible ;compte tenu des difficultés et des contraintes de l'exploitant agricole à la cultiver à proximité d'habitations; courrier déposé avec plan (2x2feuillets)	1			
5	NPP	10/23	JALAUDIN	Patrice	La Gibaudière 37360 Neuillé-Pont-Pierre	observat écrite	0	« Je suis propriétaire des parcelles 880-885-577 par le biais de la SCI CAPA ZC de l'hippodrome de Neuillé-Pont-Pierre Le projet de suppression de la coulée verte (modification n°3) est il confirmé ? Les parcelles libérées sont elles constructibles et selon quelles règles ? , »			1	
6	NPP	10/23	BELLANGER	Maude	21-23av. De la Libération 37360 Neuillé-Pont-Pierre	observat écrite	1	Maude BELLANGER a sa maison en zone Ux (dédiée aux activités économiques) elle possède de façon contigue la parcelle 920 en zone Ap ;elle souhaiterait que le reclassement de cette parcelle en zone constructible U à des fins de constructions familiales;courrier déposé avec plans (9 feuillets)				1
7	BM	10/28	HUCHOT	Maele	11 rue de la Rianière 37360 Neuillé-Pont-Pierre	mail	1	Maele HUCHOT ,propriétaire de la parcelle C447, souhaite acquérir 200m2 de la parcelle C898 contigue ,pour s'aligner avec sa voisine de droite Mme GOUMONT;plan joint au message (Cette parcelle est d'après le service urbanisme en zone 1Aua OAP » Pressoir la Borde »);elle en demande le prix (1 plan déposé)	1			
8	NPP	11/05	GUERCHE	Christelle	5 rue d'Armilly 37360 Neuillé-Pont-Pierre	courrier déposé	1	Mr et Mme GUERCHE abordent 3 points dans leur courrier : 1- questionnent sur le chemin d'accès à la parcelle E657 par la parcelle E638 ;est il acceptable de mettre le chemin à double sens ?ils suggèrent un accès par la RD938 2-s'interrogent sur l'opportunité de créer un accès routier par la zone d'équipements sportifs Ue 3-pensent qu'un aménagement de la RD28 rue d'Armilly sera nécessaire (circulation et stationnement)à yune prochaine révision du PLU	1			
9	NPP	11/07	LEBAS	Julie	21 av Louis Proust 37360 Neuillé-Pont-Pierre	observat écrite	1	Mr et Mme LEBAS demandent que l'espace réservé ER10 soit supprimé ,maintenant que que la construction de l'ALSH et de l'école a été réalisée ; ils souhaitent que la parcelle 1275 soit libérée pour leur permettre la construction d'une maison individuelle ,comme mentionné en 2022 dans l acte notarié définissant l'échange des parcelles 1275,1278,1265,1267 avec la mairie (3 plans déposés)			1	
10	BM	11/07	LEDOUX	Dominique	la Billarderie 37360 Neuillé-Pont-Pierre	mail	1	Mr LEDOUX au nom de son père agé ,suite à la modification de la zone UB (parcelles 762 et359) décrit dans le projet de modification n°3 souhaite ,selon croquis ,un ajustement en alignement avec la parcelle 295 de Mr PROUST;cet alignement serait pris sur la parcelle 798 dont il est propriétaire	1			

6

5 0 2 3

<RAPPORT du Commissaire Enquêteur Public, relatif aux révisions n°2&3 et à la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Neuillé-Pont-Pierre membre de la Communauté de Communes Gâtine-Racan.

Enquête ouverte , par arrêté du Président de la Communauté de Communes GATINE-RACAN, n° A2025-04 du 17/09/2025.,
Commissaire Enquêteur Martin LEDDET par Décision de la Présidente du TA d'Orléans n° E25000148/45 du 29/08/2025

3.2 Commentaires du Commissaire Enquêteur sur les observations et les réponses de la CCGR.

3.2.1-Observations du Public

Les observations n°2 ,4 ,7 ,8 et 10 concernent le volet révisions n°2 du PLU.

Observation n°2 « Mr BOURRE voisin de la zone 1AUe de l'OAP de la Billarderie pense que cette zone est destinée à un projet de City Parc et une piscine; il s'inquiète des nuisances de bruit que cela devrait occasionner pour les riverains ;s'ajoutant à celles déjà engendrées par le terrain de football »

Réponse validée par la CCGR :

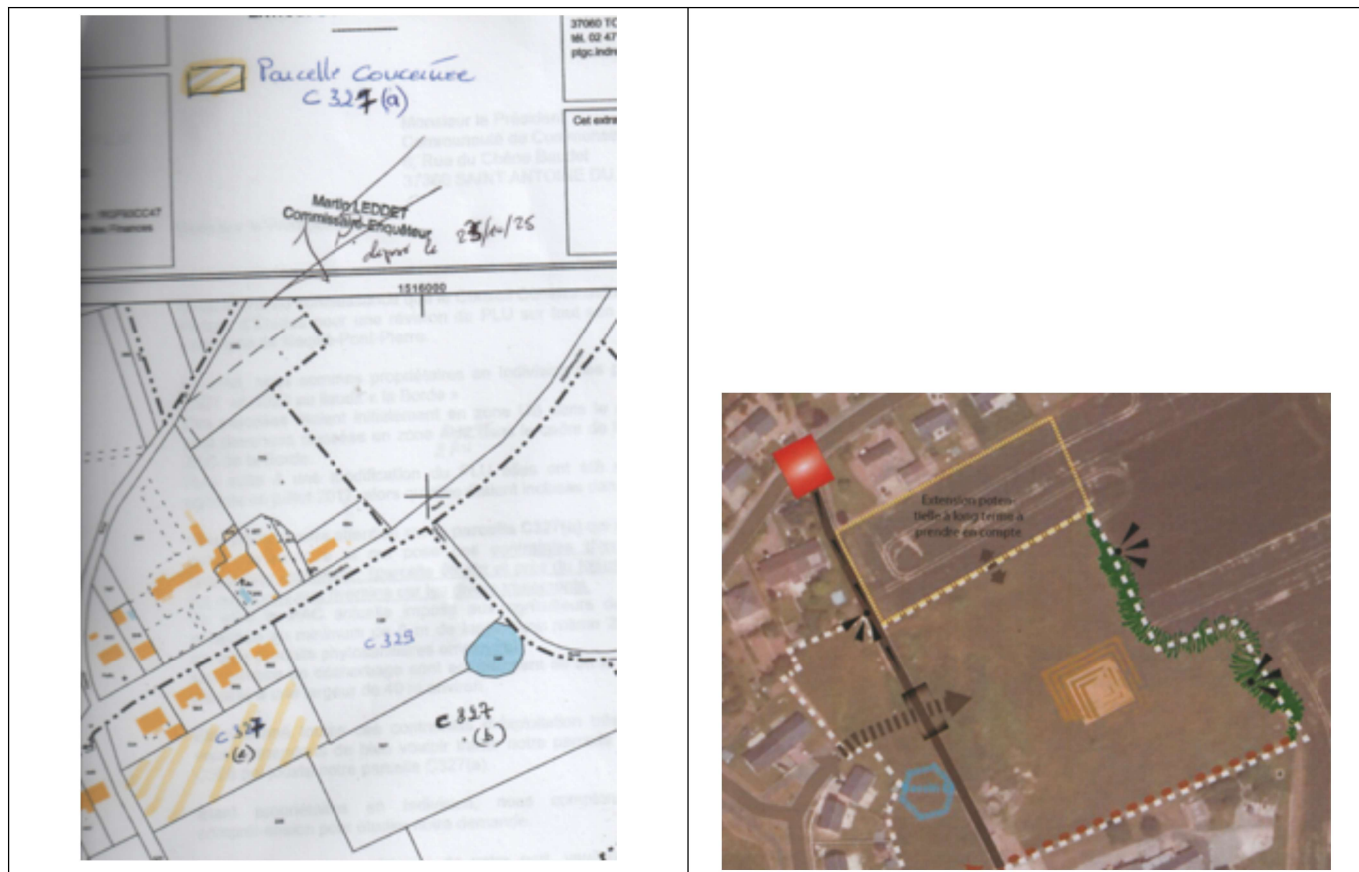
La zone 1 AUe a été positionnée spécifiquement en frange est du bourg, en lisière de zone urbaine, pour rassembler les équipements sportifs à proximité du tissu du bourg et du collège. Cette situation judicieuse décidée dans le cadre de l'élaboration du PLU, permet de répondre à des enjeux de proximité entre lieu d'habitat / de scolarisation / et équipements de sports et divertissement.

Toutes les précautions seront prises pour éviter des proximités trop importantes entre les jardins des riverains et les équipements potentiellement sonores.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : *je juge cette réponse convaincante, même si elle risque de ne pas satisfaire complètement Mr BOURRE*

Observation n°4 :Indivision Rivière ; M Leguillou et Pierre Rivière ,au nom de l'Indivision Rivière souhaitent que leur parcelle agricole ,C327a ,enclavée contiguë de l'OAP Pressoir la Borde soit annexée au secteur constructible ;compte tenu des difficultés et des contraintes de l'exploitant agricole à la cultiver à proximité d'habitations; courrier déposé avec plan (2x2feuillets)
Déposé par l'Indivision Rivière

Déposé par l'Indivision Rivière



commentaire du CE: la notice de synthèse de la révision n°2 page 12:indique la mention « extension potentielle à long terme à considérer »

Réponse validée par la CCGR :

Il convient de préciser que cette situation d'enclavement n'est pas générée par la présente Révision allégée et l'était déjà préalablement dans le cadre de l'élaboration du PLU.

Pour autant, il semble cohérent que la commune puisse réfléchir au devenir de cette parcelle dans le cadre plus général de l'élaboration du PLUi.

A ce titre, l'OAP précise que ladite parcelle pourra faire l'objet d'une extension à long terme ; un accès doit être ménagé dans ce sens, pour permettre de créer un lien urbain entre la zone de la présente OAP et la parcelle C327a.

L'urbanisation de cette parcelle n'est pas justifiable à l'échelle de la Révision allégée n°2.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : je juge que cette réponse va dans le sens de la demande mais elle ne pourra être effectivement prise en compte qu'à une étape suivante d'évolution du PLU ou d'élaboration du PLUi ;il est souhaitable que la CCGR conserve le sujet pour une prise en compte ultérieure

Observation n°7 « Maëlle HUCHOT est propriétaire de la parcelle C447;elle souhaite acquérir 200m2 de la parcelle C898 contiguë pour s'aligner avec sa voisine de droite Mme GOUMONT ;plan joint au message

Déposé par Maëlle HUCHOT 11 rue de la Riandière a NPP



Réponse validée par la CCGR :

Cette demande est hors sujet des procédures en cours ; cette demande pourra être réitérée dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : je suis d'accord avec la réponse

Observation n°8 « Mr et Mme GUERCHE abordent 3 points dans leur courrier :

- 1- questionnent sur le chemin d'accès à la parcelle E657 par la parcelle E638 ;est il acceptable de mettre le chemin à double sens ? ils suggèrent un accès par la RD938
- 2-s'interrogent sur l'opportunité de créer un accès routier par la zone d'équipements sportifs Ue
- 3-pensent qu'un aménagement de la RD28 rue d'Armilly sera nécessaire (circulation et stationnement) a une prochaine révision du PLU »

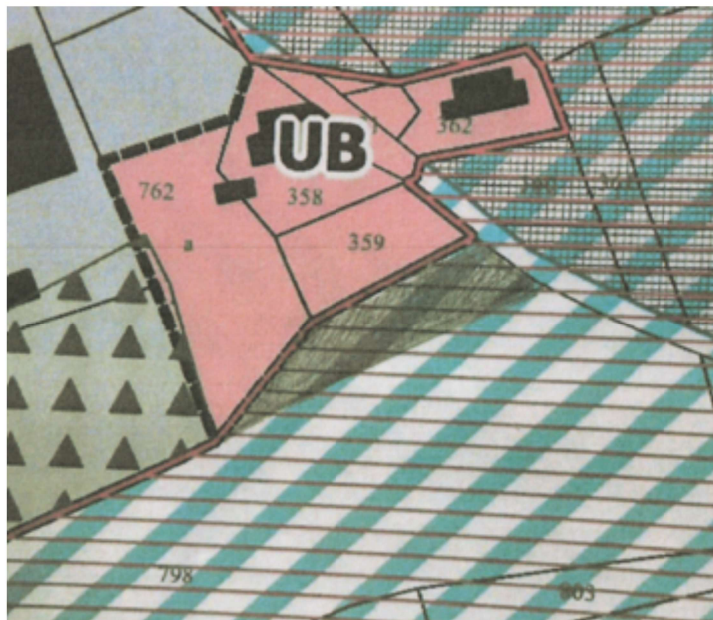
Réponses validées par la CCGR :

- 1-Le chemin en question sera effectivement en double sens puisqu'il n'est pas possible de faire un accès direct sur la départementale R938 (voie classée à grande circulation) pour des raisons de sécurité imposées par le CD37
- 2-Un accès direct depuis la RD28 sera créé et est bien mentionné dans l'OAP et inclus en zone 1 AU dans le zonage.
De par la présence d'équipement sportif et de leur utilisation régulière, la création d'un accès routier n'est pas envisageable en l'état.
- 3-Un aménagement pourra être réfléchi sur la rue d'Armilly en lien avec la restructuration de cette zone.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : je juge les 3 réponses acceptables par les riverains

Observation n°10 « Mr LEDOUX au nom de son père âgé,suite à la modification de la zone UB (parcelles 762 et359) décrit dans le projet de modification n°3 souhaite ,selon croquis ,un ajustement en alignement avec la parcelle 295 de Mr PROUST;cet alignement serait pris sur la parcelle 798 dont il est propriétaire » croquis joints ci-dessous

Déposé par Dominique LEDOUX -La Billarderie à NPP



Réponse validée par la CCGR :

La rectification du périmètre de la zone UB a pour objet de corriger une erreur de classement réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLU, afin de classer en zone UB le jardin, et les dépendances de la maison d'habitation d'ores et déjà classée en zone UB. Il s'agit donc de remettre l'ensemble d'une unité foncière au sein de la zone correspondante, UB, et non UE consacrée aux équipements. L'agrandissement de la zone UB pour permettre la constructibilité d'un nouveau terrain ne saurait être justifié dans le cadre de la présente modification du PLU.

Cette réflexion peut être envisagée dans le cadre de l'élaboration du PLUI

Commentaire du Commissaire Enquêteur : je juge que cette réponse explique bien les raisons des modifications incluses dans la révision allégée n°2; il serait souhaitable que la CCGR conserve cette demande pour prise en compte lors d'une évolution prochaine du PLU

Les observations n°5 et 9 concernent le volet modification n°3 du PLU.

Observation n°5 « Monsieur JALAUDIN est propriétaire des parcelles 880-885-577 par le biais de la SCI CAPA ZC de l'hippodrome de Neuillé-Pont-Pierre

Le projet de suppression de la coulée verte (modification n°3) est-il confirmé ?

Les parcelles libérées sont-elles constructibles et selon quelles règles ?, »

Réponse validée par la CCGR :

La suppression de l'ER n°5 au sud est bien confirmée. Les parcelles classées en zone UA sont constructibles en respectant les prescriptions réglementaires de cette même zone.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Mr JALAUDIN a ainsi la confirmation écrite souhaitée

Observation n°9 « Mr et Mme LEBAS demandent que l'espace réservé ER10 soit supprimé, maintenant que la construction de l'ALSH et de l'école a été réalisée ; ils souhaitent que la parcelle 1275 soit libérée pour leur permettre la construction d'une maison individuelle, comme

mentionné en 2022 dans l'acte notarié définissant l'échange des parcelles 1275,1278,1265,1267 avec la mairie (3 plans déposés)»

Déposé par Julie LEBAS -21 av Louis Proust NPP



Réponse validée par la CCGR :

Hors sujet

Ce point n'a pas fait l'objet d'une mention par la commune lors de la prescription de l'étude de modification n°3 du PLU.

Cette demande pourra être évoquée dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

Cet oubli devrait être inclus dans le cadre du futur PLUi. Il s'agit d'une régularisation.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : je juge que la demande de Mr et Mme LEBAS est légitime mais elle n'avait pas été formulée avant; il est donc correct que la CCGR prenne désormais en compte cette demande dans l'élaboration en cours du PLUi et prenne les dispositions appropriées pour ne pas oublier cette régularisation

Les observations n°1, 3 et 6 concernent d'autres sujets qui, à mon avis, sortent du champ de l'enquête publique mais qui appellent cependant réponses comme demandes formulées grâce du dispositif de démocratie participative .

<RAPPORT du Commissaire Enquêteur Public, relatif aux révisions n°2&3 et à la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Neuillé-Pont-Pierre membre de la Communauté de Communes Gâtine-Racan.

Enquête ouverte , par arrêté du Président de la Communauté de Communes GATINE-RACAN, n° A2025-04 du 17/09/2025.,
Commissaire Enquêteur Martin LEDDET par Décision de la Présidente du TA d'Orléans n° E25000148/45 du 29/08/2025

Observation n°1 « Mr FRANJOUX demande que les parcelles 1274,1272,1270 classées en zone N soient reclassées en zone U .

Réponse de la CCGR :

Hors sujet

Cette demande pourra être évoquée dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : je pense que ces parcelles sont hors du « tour de bourg »

Observation n°3 « Mme LADET veut s'assurer que le projet d'évolution du PLU ne va pas modifier le « Perimètre Délimité des Abords », (cercle de 500m) autour de sa demeure classée Monument Historique ».

Réponse de la CCGR :

Le projet d'évolution du PLU n'a pas pour objet d'interagir avec les périmètres de 500m des Monuments Historiques

Commentaire du Commissaire Enquêteur : l'EP a été l'occasion pour Mme LADET d'avoir une réponse claire et écrite à son inquiétude

Observation n°6 «Maude BELLANGER a sa maison en zone Ux (dédiée aux activités économiques)elle possède de façon contiguë la parcelle 920 en zone Ap ;elle souhaiterait que le reclassement de cette parcelle en zone constructible à des fins de constructions familiales;courrier déposé avec plans (9 feuillets)

Réponse validée par la CCGR :

Hors sujet

Cette demande pourra être évoquée dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : je n'ai pas de commentaire sur ce point

3.2.2 observations du commissaire enquêteur.

A propos de l'avis défavorable de la CDPENAF concernant les champs photovoltaïques

Réponse validée par la CCGR :

La commune a fait une proposition de rédaction réglementaire nouvelle afin de répondre à la demande de la CDPENAF et de conditionner et réserver la mise en œuvre des parcs photovoltaïques ou solaires aux terres considérées comme incultes

Un mail de la DDT (Pauline LUGNOT ALBRECHT) déclare :

« Nous validons votre proposition à savoir " sont autorisés les panneaux photovoltaïques et / ou solaires au sol, sur des terres considérées comme incultes, dans le respect de décret du 08 avril 2024". »

Commentaire du Commissaire Enquêteur: je comprends qu'il s'agit des projets 100 % solaires sur des terres incultes ou non exploitées depuis 10 ans

ne sont pas mentionnés les projets agrivoltaïques: combinaison de panneaux solaires et de production agricole (culture ou élevage)

A propos du taux de logements vacants de 7,9 %

ce taux correspond à une ressource d'environ 80 logements sur un total communal de 1000-1050 logements à NEUILLE-PONT-PIERRE;

Réponse validée par la CCGR :

Le taux de vacance à 7.9% est médian à fort sur le territoire communal. Il peut recouvrir des situations très différentes – habitat insalubre en campagne ou en centre bourg, problème de succession, commerces en rez-de-chaussée et logement à l'étage, etc.

Or, les petites communes seules sont dépourvues d'outils techniques, et financiers pour y répondre.

Des échelles territoriales plus importantes telle la Comcom pourra aborder le sujet dans le cadre du PLUi au travers d'un volet « Habitat » ou du SCOT NOT.

Des échelles territoriales plus importantes, telles que la communauté de communes, pourront aborder le sujet dans le cadre du PLUi, au travers d'un volet « Habitat » ou du SCOT, le cas échéant :

- Au sein de la CCGR, la vacance globale est de 6,8 % — pour moitié structurelle et pour moitié conjoncturelle — un taux donc globalement « normal » à l'échelle intercommunale.

- La procédure PLUi a d'ores et déjà mis en lumière la volonté politique de remettre sur le marché des logements vacants, en travaillant sur la requalification des centres-bourgs et la mobilisation du bâti ancien dans les centralités.
- Cette exigence fait l'objet d'une orientation dédiée au sein du PADD, récemment débattu en conseil communautaire, encourageant la priorisation du renouvellement urbain et la remise sur le marché des logements vacants avant toute ouverture à l'urbanisation.
- Pour se convaincre de l'importance de cette question, les élus ont fait le choix d'élaborer une OAP thématique spécifiquement consacrée à la densification.
- Ces choix entraîneront des conséquences directes sur le zonage et le règlement écrit associé, actuellement en cours de production.

Commentaire du Commissaire Enquêteur: Je comprends que la CCGR considère l'importance du sujet et a l'intention de s'en saisir dans l'élaboration en cours du PLUi, dans un volet « Habitat » encourageant la densification et priorisation du renouvellement urbain et la remise sur le marché des logements vacants avant toute ouverture à l'urbanisation.

Cette page clôture la 1^o partie du présent document intitulée « Rapport du Commissaire Enquêteur », remis le 8 décembre 2025

8 annexes, afférentes à ce rapport sont consultables, à la fin du présent document.

La deuxième partie du présent document développe « les conclusions du commissaire enquêteur et son avis motivé », concernant les révisions allégées n°2 et 3 et la modification N°3 du PLU de NEUILLE-PONT-PIERRE.

Martin LEDDET,

Commissaire Enquêteur

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Département d'Indre-et-Loire
Communauté de Communes de GÂTINE RACAN
37360

Enquête publique pour

LE PROJET DE RÉVISIONS ALLÉGÉES N°2&3
ET MODIFICATION N°3
DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE
DE NEUILLE-PONT-PIERRE

Références juridiques simplifiées :

📖 Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de NEUILLE-PONT-PIERRE approuvé le 15 juin 2017

📖 Délibération du Conseil communautaire en date du 30 janvier 2024 prescrivant la procédure de révisions allégée n°2 et 3 et de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de NEUILLE-PONT-PIERRE

📖 Délibération du Conseil communautaire en date du 2 juillet 2025, faisant le bilan de la concertation publique , et arrêtant le projet de révisions allégée n°2 et 3 et de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de NEUILLE-PONT-PIERRE

📖 Ordonnance n° E25000148 / 45 en date du 20 août 2025 du Tribunal Administratif d'Orléans désignant Monsieur Martin LEDDET, Conseil environnement, santé, sécurité, Formateur agréé Région-Centre en retraite, en qualité de commissaire enquêteur et Monsieur Luc DIAS en qualité de commissaire enquêteur suppléant .

📖 Arrêté d'organisation de l'enquête n° A 2025-04/PLU, du Président de la Communauté de Communes GATINE-RACAN , en date du 17 septembre 2025.

Période d'enquête :

- du lundi 6 octobre 2025 à 9 h, au vendredi 7 novembre 2025 à 12h

Permanences du Commissaire-enquêteur :

- le lundi 6 octobre 2025, de 9h00 à 12h00
- le mercredi 15 octobre 2025, de 9h00 à 12h00
- le jeudi 23 octobre 2025, de 9h00 à 12h00
- le vendredi 7 novembre 2025 de 9h00 à 12h00

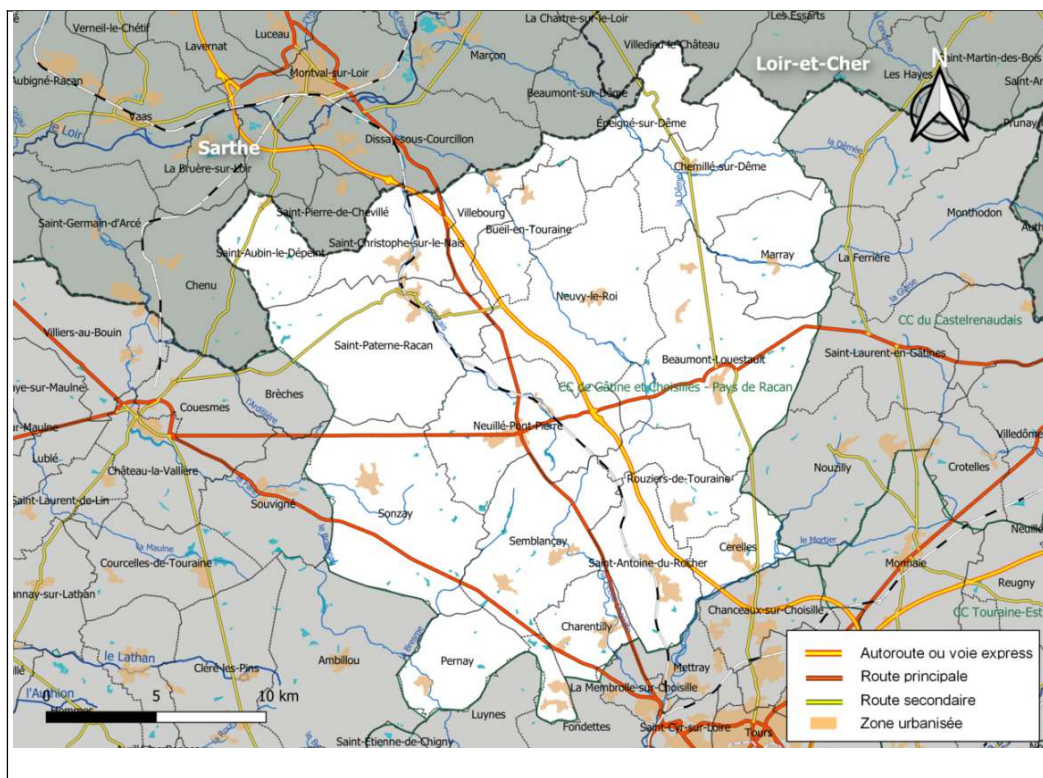
Cette seconde partie fait suite au Rapport du Commissaire-Enquêteur. Elle présente mes conclusions motivées et mon avis

I – Le contexte du projet soumis à l'enquête publique

La Communauté de Communes GÂTINE RACAN (CCGR) est située au Nord ouest du département d'Indre et Loire, en Région Centre Val de Loire, à 15-30km de Tours ; elle est traversée par l'autoroute A28 Le Mans-Tours.

Administrativement, l'EPCI s'étend sur 19 communes . à savoir : Beaumont-Louestault (37021),Bueil-en-Touraine (37041),Cerelles (37047),Charentilly (37059),Chemillé-sur-Dême (37068),Épeigné-sur-Dême (37101),Marray (37149),Neuillé-Pont-Pierre (37167),Neuvy-le-Roi (37170),Pernay (37182),Rouziers-de-Touraine (37204),Saint-Antoine-du-Rocher (37206),Saint-Aubin-le-Dépeint (37207),NEUILLE-PONT-PIERRE (37213),Saint-Paterne-Racan (37231),Saint-Roch (37237),Semblançay (37245),Sonzay (37249),Villebourg (37274)

Le territoire regroupe environ 21500 habitants sur 507km2 soit en moyenne 42 habitants au km2, en légère augmentation, bénéficiant notamment de la proximité de Tours



Les projets de révisions allégées n°2&3 et la modification n°3 du PLU, soumis à l'EP, sont situés à NEUILLE-PONT-PIERRE ,au centre de la Communauté de Communes Gâtine Racan ,(cercle rouge de la carte)

Contexte communal des révisions allégées n°2 et n°3 et de la modification n°3 du PLU

La commune de Neuillé Pont-Pierre est une ville ,dite bourg rural de 2238 habitants située à une trentaine de minutes de trajet de Tours.

<RAPPORT du Commissaire Enquêteur Public, relatif aux révisions n°2&3 et à la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Neuillé-Pont-Pierre membre de la Communauté de Communes Gâtine-Racan.

Enquête ouverte , par arrêté du Président de la Communauté de Communes GATINE-RACAN, n° A2025-04 du 17/09/2025.,
Commissaire Enquêteur Martin LEDDET par Décision de la Présidente du TA d'Orléans n° E25000148/45 du 29/08/2025

Elle est au nord-ouest du département d'Indre-et-Loire, au centre de la Communauté de Communes Gâtine Racan;
 elle fait partie de l'aire d'attraction de Tours dont elle est une commune de la couronne;
 La commune bénéficie d'une excellente desserte par les infrastructures de transport suivantes :
 l'A28 Tours – Le Mans – Alençon – (Rouen-Le Havre) avec un échangeur autoroutier à l'est du bourg et la voie ferrée Tours - Le Mans et dispose d'une gare à l'Est du bourg

elle a une superficie de 39km²; l'occupation des sols de la commune est à 80 % des terres agricoles, principalement des terres arables mais aussi des forêts et des prairies

A la lecture du diagnostic du Plan d'Aménagement et de développement durable (PADD) de 2017 qui sous-tend le PLU

Les atouts de Neuillé-Pont-Pierre sont :

1. • Neuillé-Pont-Pierre, une commune entrée dans l'aire urbaine de l'agglomération de Tours depuis 1999
2. • Une augmentation constante de la population depuis 1982. La commune compte 2238 habitants en 2022
3. • Une commune attractive : des soldes naturels et migratoires largement positifs
4. • Un indice de jeunesse en progression depuis 1999 soulignant le rajeunissement de la population
5. • Un taux d'emploi élevé, reflet d'un dynamisme économique
6. • La surface agricole utilisée représente près de 60% de la superficie totale (2515 ha)
7. • Un projet communautaire important de développement économique : Polaxis
8. • Un projet d'extension du collège
9. • Une bonne desserte en réseau ferré et par l'échangeur de l'A28 situé à l'Est de la commune
10. • Un tracé Nord de la déviation de la RD n°766 en attente

Les faiblesses, dysfonctionnements et contraintes communales sont :

1. • Une commune touchée par le phénomène de desserrement, cette baisse du nombre de personnes par logements nécessite de produire davantage de logements pour héberger une population équivalente. La commune compte 2,6 habitants/logements en 2008 en moyenne.
2. • Un parc de logements essentiellement constitué de maisons individuelles
3. • Des migrations domiciles-travail importantes, pour lesquelles la voiture reste le moyen de transport dominant. En 2008, seulement 29,5% des actifs travaillent et résident sur la commune alors que 70,5% travaillent dans une autre commune, et principalement dans l'agglomération tourangelle.
4. • Des terrains de sport déconnectés du centre au sein de la zone d'activités. Des structures scolaires à conforter.
5. • L'A28, la RD 766 et la RD 938 sont classées voies à grande circulation. Les voies bruyantes : l'A28 est classée parmi les infrastructures de transport bruyantes (en catégorie 2, c'est-à-dire qu'elles génèrent un couloir de nuisances sonores de 250 mètres de large de part et d'autre des bords de chaussée).
6. • L'alimentation de la commune présente des insuffisances tant en production, qu'en capacité de stockage. Cette problématique est cependant en cours de résolution .
7. • Des problèmes de sécurité au carrefour des RD766 et RD938.

II – Le projet envisagé

Le projet comprend trois volets : à savoir 2 révisions allégées et une modification du PLU en application des articles L.153-33 et suivants et R.153-11 et suivants du code de l'urbanisme :

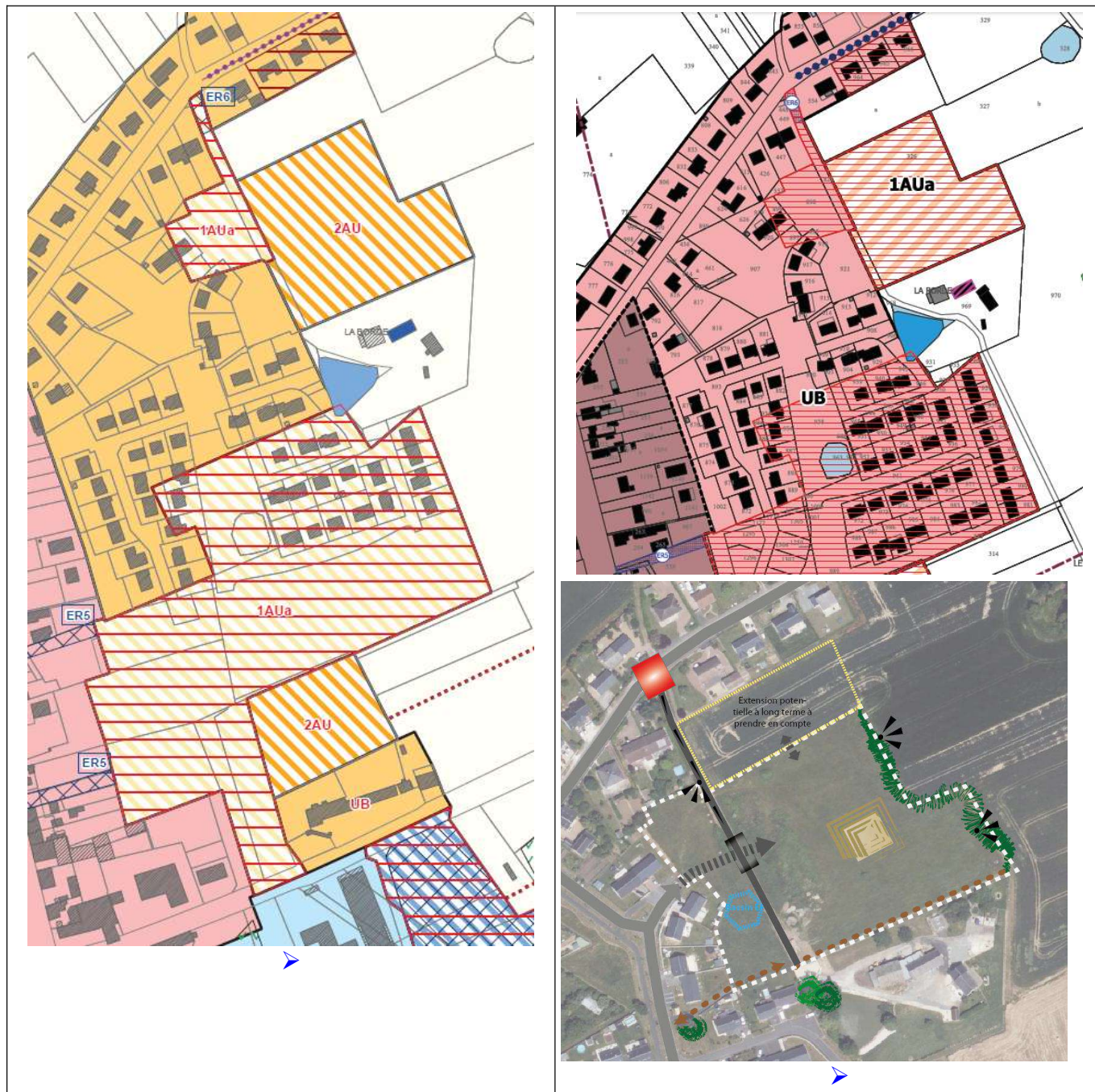
Révision n°2 allégée

- d'après le dossier, **les zones 1AUa du Pressoir et de La Borde sont aménagées et commercialisées à plus de 80 %** ; en particulier, le secteur sud est complètement construit et commercialisé ;
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 m²,
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
la zone 2AU représente une surface d'1.3 ha ; un projet sur ce secteur consisterait en l'accueil résidentiel mixte de lots libres et groupés pour 20 à 25 logements ; conforme à la densité minimale prévue de 15 logements par hectare prévue par le SCoT du Nord-Ouest de la Touraine ;

Extrait zonage du Pressoir et de la Borde avant	Extrait zonage après : OAP du Pressoir-La Borde
--	--

<RAPPORT du Commissaire Enquêteur Public, relatif aux révisions n°2&3 et à la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Neuillé-Pont-Pierre
membre de la Communauté de Communes Gâtine-Racan.

Enquête ouverte, par arrêté du Président de la Communauté de Communes GATINE-RACAN, n° A2025-04 du 17/09/2025,,
Commissaire Enquêteur Martin LEDDET par Décision de la Présidente du TA d'Orléans n° E25000148/45 du 29/08/2025



Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dite « Le Pressoir - La Borde »
Zone 1 AUa nord 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 ; cette OAP contient également dans son périmètre la création d'un bassin de gestion des eaux pluviales de l'opération Borde 5

2. 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 ; **Ces changements nécessitent également la modification de l'OAP de la Billarderie** ;

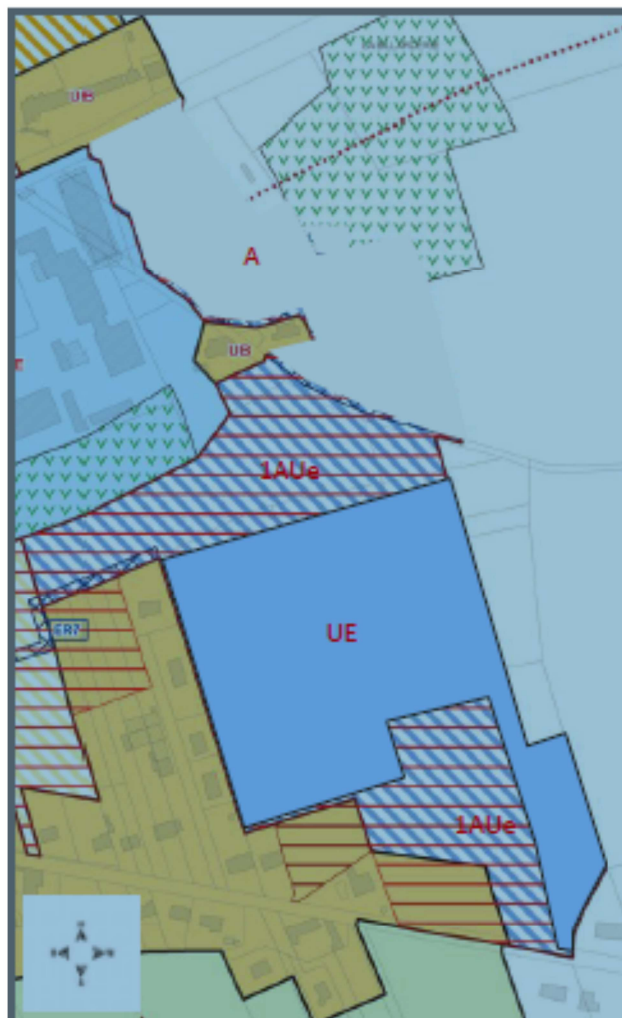
<RAPPORT du Commissaire Enquêteur Public, relatif aux révisions n°2&3 et à la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Neuillé-Pont-Pierre membre de la Communauté de Communes Gâtine-Racan.

Enquête ouverte, par arrêté du Président de la Communauté de Communes GATINE-RACAN, n° A2025-04 du 17/09/2025.,
 Commissaire Enquêteur Martin LEDDET par Décision de la Présidente du TA d'Orléans n° E25000148/45 du 29/08/2025

Extrait des zonages avant révision allégée n°2



Extrait des zonages après révision allégée n°2

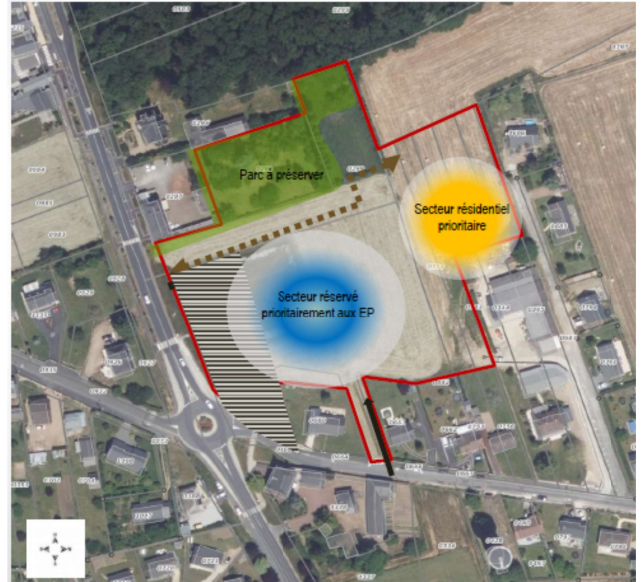
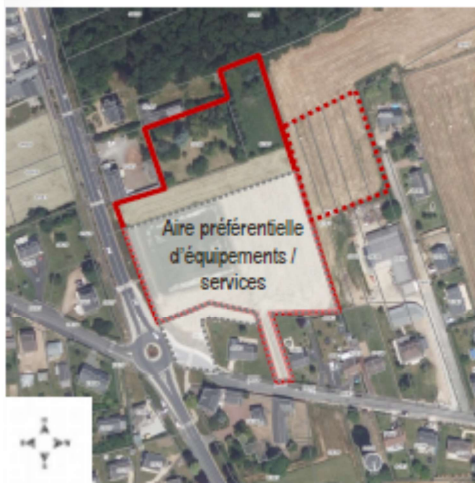
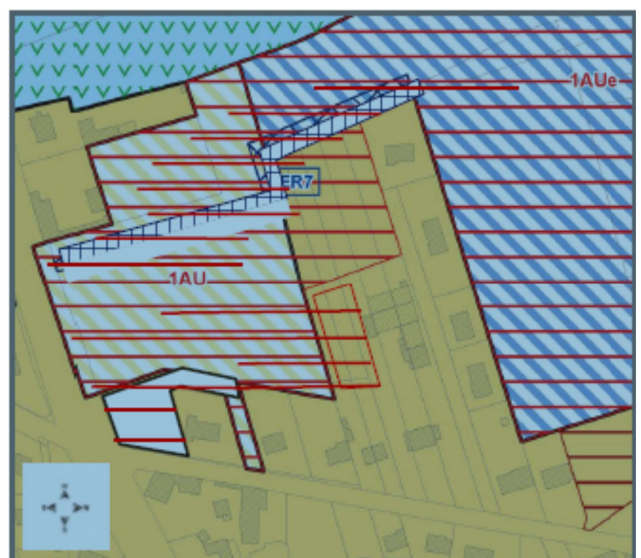
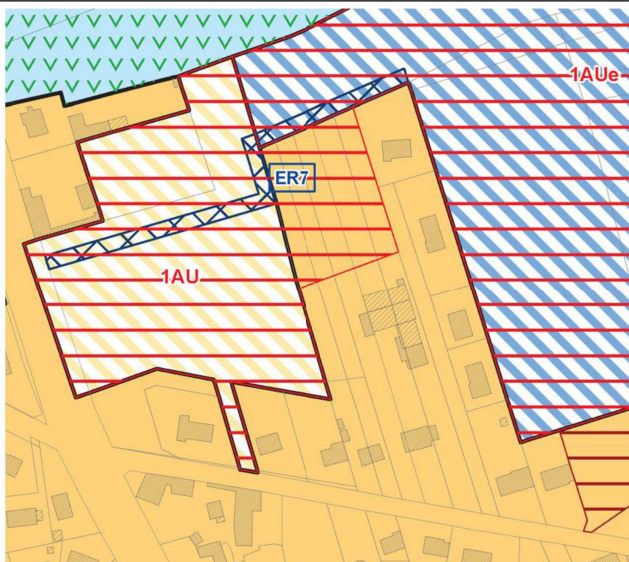


3. La révision prévoit de modifier l'OAP de la zone 1AU de Bellevue, sur laquelle étaient prévus environ 26 logements sur 1.3 ha, en dédiant finalement 0.9 ha de cette surface à l'accueil d'équipements et de services complémentaires ;
 cette modification a pour effet de **réduire le nombre de logements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

OAP de Bellevue **avant** révision n°2Nouvelle OAP de Bellevue **après** révision n°2

<RAPPORT du Commissaire Enquêteur Public, relatif aux révisions n°2&3 et à la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Neuillé-Pont-Pierre
 membre de la Communauté de Communes Gâtine-Racan.

Enquête ouverte , par arrêté du Président de la Communauté de Communes GATINE-RACAN, n° A2025-04 du 17/09/2025.,
 Commissaire Enquêteur Martin LEDDET par Décision de la Présidente du TA d'Orléans n° E25000148/45 du 29/08/2025

Zonage secteur Bellevue **avant** révision n°2Zonage secteur Bellevue **après** révision n°2

Révision n°3 allégée

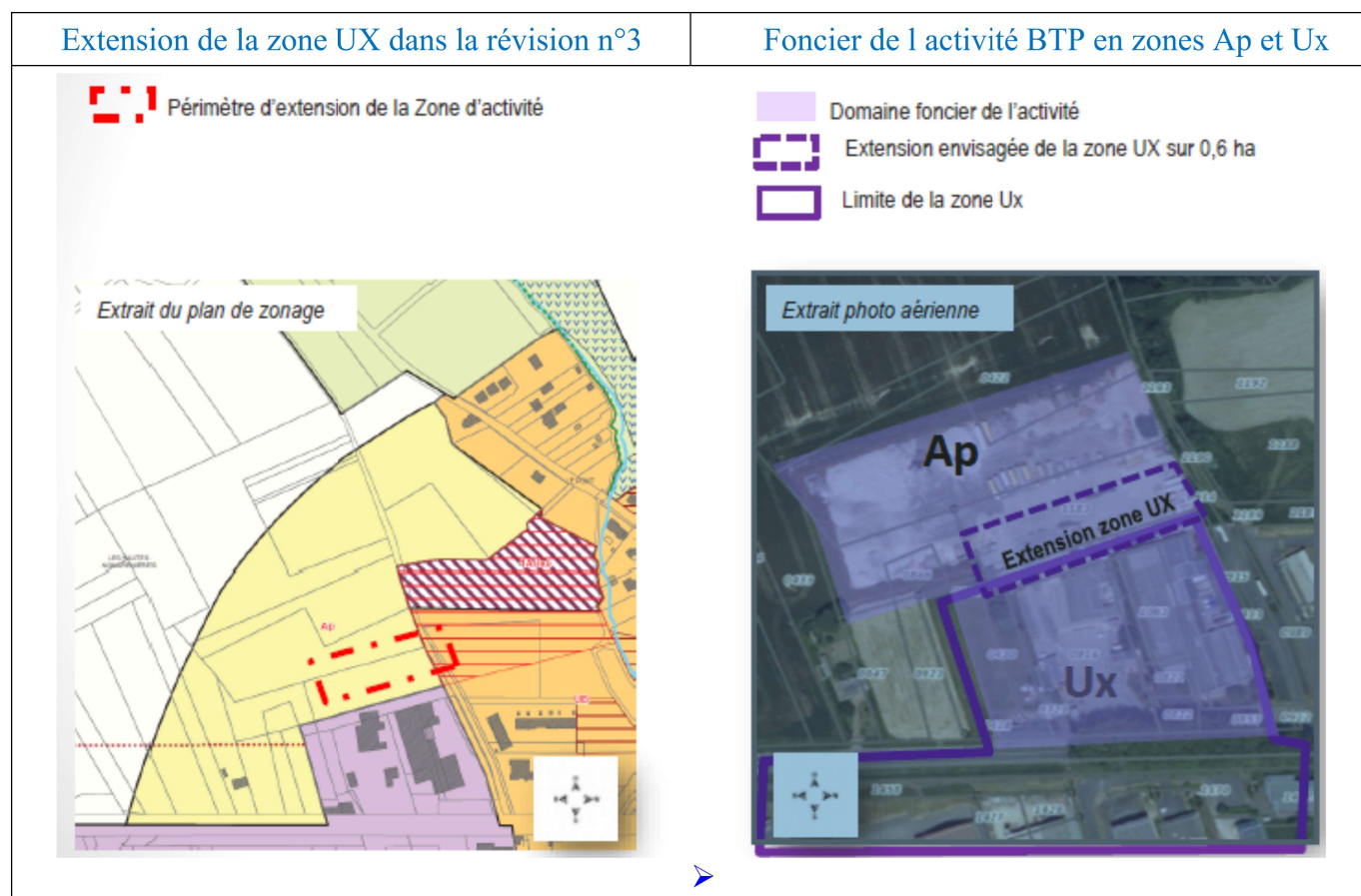
La révision allégée n°3 du plan local d'urbanisme (PLU) de Neuillé-Pont-Pierre vise à permettre le **classement** d'une surface de **0.6 ha** (parcelle B1183) **actuellement en zone Ap** vers la zone **Ux** pour la rendre **constructible et permettre l'extension** de la zone limitrophe **liée notamment aux activités de gros œuvre et de transports** ;

Une entreprise de Bâtiments et de Travaux publics est implantée sur la zone Ux limitrophe ; et une plateforme a déjà été réalisée en zone Ap sur la parcelle B1183 et des parcelles adjacentes pour les activités de cette entreprise avant 2020 ; **cette plateforme n'est pas compatible avec le règlement du PLU sur la zone Ap** ;

l'entreprise souhaite réaliser **la construction d'un nouveau bâtiment au sein de la zone Ap** sur la parcelle B1183, **en appui de la plateforme existante** ; le classement de cette parcelle en zone Ux vise à permettre la réalisation de ce bâtiment de stockage sur un site déjà dégradé, mais ne permettant cependant pas la régularisation de la plateforme existante.

<RAPPORT du Commissaire Enquêteur Public, relatif aux révisions n°2&3 et à la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Neuillé-Pont-Pierre membre de la Communauté de Communes Gâtine-Racan.

Enquête ouverte , par arrêté du Président de la Communauté de Communes GATINE-RACAN, n° A2025-04 du 17/09/2025.,
Commissaire Enquêteur Martin LEDDET par Décision de la Présidente du TA d'Orléans n° E25000148/45 du 29/08/2025



Un corridor écologique correspondant à la vallée de l'Escotais longe le site d'activité à l'Est ; il appartiendra au porteur de projet de mettre en œuvre toutes les **mesures pertinentes en faveur de la biodiversité** lors de la phase travaux .

Précision d'ensemble : En parallèle, la révision allégée n°2 du PLU prévoit le **déclassement de 1.9 ha de zone 1AUe vers la zone A (agricole)** sur le secteur de la Billarderie ; ainsi il vise à **compenser**, en surfaces équivalentes, l'ouverture à l'urbanisation de cette zone Ux (**de 0,6ha**) et de celle de la zone 2AU (1.3 ha) du secteur du Pressoir et de la Borde ;

Modification n°3

Dans un 1er temps, la modification n°3 vise à compléter l'**identification des bâtiments remarquables susceptibles de changer de destination** au sein de la zone agricole ou naturelle en application de l'article L.151-11 du CU, pour 7 nouvelles unités répondant aux critères que la collectivité a défini. (voir photo ci-après)

L'identification de nouveaux bâtiments susceptibles de changer de destination.

Localisation des 7 sites complémentaires susceptibles de changer de destination au titre de l'article L.151-11 du CU.



Dans un second temps, la modification n°3 du PLU vise à procéder à des évolutions complémentaires de règlement écrit,

- augmenter les capacités de constructibilité au sol des annexes des constructions initiales en zone A et N sur l'ensemble de territoire communal.
- augmenter et harmoniser la hauteur des clôtures constructibles sur l'ensemble du territoire communal.
- permettre la possibilité de constructions de panneaux photovoltaïques au sol en zone A et N et d'intégrer des possibilités de projets agrivoltaïques pour ces mêmes zones
- sur la zone POLAXIS, modifier des règles de stationnement de la zone 1AUZE.
- de modifier l'OAP de la coulée verte, 1 dite « Le Pressoir-La Borde », en supprimant la voie N°3 sur l'emplacement N°5.
- de changer une partie de la parcelle 1AUE en UB de la zone de la « BILLARDERIE » jouxtant la maison d'habitation (parcelles E359 et E762) suite à une erreur matérielle d'OAP à mettre à jour et enfin de zonage, suite à une erreur matérielle.

<RAPPORT du Commissaire Enquêteur Public, relatif aux révisions n°2&3 et à la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Neuillé-Pont-Pierre membre de la Communauté de Communes Gâtine-Racan.

Enquête ouverte, par arrêté du Président de la Communauté de Communes GATINE-RACAN, n° A2025-04 du 17/09/2025.,
Commissaire Enquêteur Martin LEDDET par Décision de la Présidente du TA d'Orléans n° E25000148/45 du 29/08/2025

III – Cadre législatif et réglementaire

📖 Code Général des Collectivités Territoriales

📖 Code de l'environnement Titre II Chapitre III et notamment, les articles L 123-1 à L 123-19 et les articles R 123-1 à R 123-33, concernant les enquêtes publiques environnementales.

📖 Code de l'environnement: article L123-9 concernant les évaluations environnementales avec demande d'examen « au cas par cas »

📖 Code de l'urbanisme , les articles relatifs à l'enquête publique : articles L153.19 et R 153-8 relatifs à la mise à l'enquête publique du Plan Local d'urbanisme ;

📖 Schéma de Cohérence Territoriale du Nord-ouest de la Touraine (SCoT), approuvé en mars 2022

📖 Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de NEUILLE-PONT-PIERRE, approuvé le 15 juin 2017.

📖 Procédure de révision allégée n°1 du 23 novembre 2022, Procédure de modification n°1 en date du 10 octobre 2023, et Procédure de modification n°2 en date du 8 novembre 2023

📖 Demande de M. le Maire de NEUILLE-PONT-PIERRE en date du 26 décembre 2023 sollicitant, M. Le Président de la Communauté de Communes GATINE-RACAN pour engager la procédure de révisions allégées n°2 et 3 et la modification n°3 du PLU de NEUILLE-PONT-PIERRE dont la dernière procédure a été approuvée le 26 décembre 2023

📖 Délibération du Conseil communautaire en date du 30 janvier 2024 prescrivant la procédure de révisions allégée n°2 et 3 et de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de NEUILLE-PONT-PIERRE et les modalités de concertation

📖 Tenue de la concertation publique de la concertation publique, conformément à la loi du 7 décembre 2020 dite ASAP menée du 14 au 28 avril 2025

📖 Délibération du Conseil communautaire en date du 2 juillet 2025, faisant le bilan de la concertation publique , et arrêtant le projet de révisions allégée n°2 et 3 et de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de NEUILLE-PONT-PIERRE

📖 Consultation pour avis des Personnes Publiques Associées sur le projet arrêté en date du 08 Juillet sur le Projet arrêté conformément aux articles L.153-36 du code de l'Urbanisme

📖 Avis favorable du Conseil départemental dans un courrier du 02 septembre 2025 ;

📖 Avis conforme ,après examen au cas par cas « *ad hoc* », de la MRAe Centre Val de Loire en date du 24 août 2025, confirmant l'absence de nécessité de réaliser une évaluation

IV – Nature et caractéristiques du projet

IV1 – Le demandeur

Il s'agit du conseil Communautaire de la Communauté de Communes de Gâtine Racan (CCGR).

En effet NEUILLE-PONT-PIERRE appartient à l'Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) nommé « Communauté de Communes Gâtine Racan » (CCGR) regroupant 19 communes, avec à sa tête un conseil communautaire.

IV2 – Le projet

Aujourd'hui la commune de NEUILLE-PONT-PIERRE souhaite pouvoir **faire évoluer à nouveau son document d'urbanisme sur plusieurs points :**

- **ouvrir à l'urbanisation 1 secteur classé en zone 2Au au niveau de «La Borde de Pressoir» vers une zone 1 AUa**, en appliquant une orientation d'aménagement et de programmation actualisée par rapport aux dernières évolutions législatives, au document supra-communal qu'est le SCOT Nord-Ouest Touraine révisé, et aux attendus des élus en matière environnementale ; procéder aux évolutions des OAP et du zonage qui en découlent sur les zones de Bellevue et de La Billarderie.
- **permettre l'évolution du classement de plusieurs parcelles classées en zone Ap vers la zone Ux** afin de les rendre constructibles et de permettre l'expansion des zones limitrophes liées notamment aux activités de gros œuvre et de transport.
- **ajuster le règlement écrit** - augmenter la capacité de constructions des constructions initiales en zones A et N; harmoniser les hauteurs de clôtures; imposer de nouvelles règles de stationnement en zone U; modifier les règles de stationnement sur la zone POLAXIS ;
- **revoir l'OAP de la coulée verte;**
- **compléter l'identification des granges remarquables** sur le territoire;
- **modifier le zonage en classant une partie de parcelle de 1AUe en UB zone de «La Billarderie».**

IV3 – La justification du projet

Les volets du projet identifié dans la présente procédure de révision allégée s'inscrivent dans les 3 objectifs du PADD du PLU de NEUILLE-PONT-PIERRE suivants :

Axe 2 ,objectif 3 « maîtriser la croissance de la ville à 2 %/an d'évolution de la population »

Axe 2 ,objectif 6 : « répondre aux besoins qualitatifs en matière de logements et promouvoir la mixité sociale et générationnelle »

Axe 3 ,objectif 2 : « promouvoir et assurer le développement des activités artisanales ;et en particulier ,permettre le développement du pôle économique des Nongrenières ,pour l'accueil des petites et moyennes unités et l'extension des activités existantes »

Les autres objectifs définis au PADD ne sont pas remis en cause.

Cette évolution ne porte pas atteinte aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), mais consiste tout de même en la réduction d'un secteur agricole protégé Ap ; elle s'inscrit alors dans le cadre de la procédure de révision « allégée » définie aux articles L-153-31 à 35 du code de l'urbanisme.

L'article L-153-34 précise notamment que s'il n'y a pas atteinte aux orientations du PADD, le projet de révision arrêté fait seulement l'objet d'un examen conjoint de l'État, de l'EPCI compétent en matière d'urbanisme et des Personnes Publiques Associées juste avant le début de l'enquête publique.

Je rajouterai que le projet est conforme à la loi résilience ZAN « Zéro Artificialisation Nette » puisque l'évolution des surfaces du règlement graphique est positif de 672m² en faveur des surfaces de terres naturelles et agricoles

Enfin dans son volet densification de l'habitat, le projet est cohérent avec l'objectif de 15 logements par ha inscrit dans le document supra-communal SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) Nord-Ouest Touraine, révisé en 2022.

IV4– Les incidences des projets dits de « révision allégée »

Ont été abordés dans le dossier du projet les possibles incidences environnementales : soient les incidences de la révision allégée en comparaison avec les incidences existantes du PLU approuvé en 2017

1. Incidences sur les sites naturels environnants
2. Incidence sur les continuités écologiques
3. Incidence sur les ressources en eau
4. incidence sur la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers
5. incidence en matière air, énergie et climat
6. incidence sur le paysage et l'urbanisation
7. incidence en matière de risques, de pollutions et de nuisances

En conclusion le projet est jugé par l'Autorité Environnementale, la MRAe Centre Val de Loire, « non 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 ... ». sur la commune de NEUILLE-PONT-PIERRE.

Aussi elle donne sur les 3 volets du projet un « **Avis Conforme après examen au cas par cas « ad hoc »** et qu'en conséquence ... • il n'est **pas nécessaire de les soumettre à évaluation environnementale** par la communauté de communes de Gâtine Racan. »

V – L'enquête publique

Par décision n° E25000148/45, en date du 29 août 2025, Monsieur le Président délégué du Tribunal Administratif d'Orléans m'a désigné en tant que commissaire-enquêteur.

L'enquête publique a été prescrite par l'arrêté n° A2022-04 de Monsieur le Président de la Communauté de Communes de Gâtine Racan, en date du 17 septembre 2025.

La publicité en a été assurée par affichage dans la commune de NEUILLE-PONT-PIERRE, aux bureaux de la CCGR à SAINT-ANTOINE-DU-ROCHER et sur 4 sites du Pressoir La Borde, à proximité de l'OAP de la Billarderie, de celle de l'OAP de Bellevue, de la zone d'activité de

<RAPPORT du Commissaire Enquêteur Public, relatif aux révisions n°2&3 et à la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Neuillé-Pont-Pierre membre de la Communauté de Communes Gâtine-Racan.

Enquête ouverte, par arrêté du Président de la Communauté de Communes GATINE-RACAN, n° A2025-04 du 17/09/2025, Commissaire Enquêteur Martin LEDDET par Décision de la Présidente du TA d'Orléans n° E25000148/45 du 29/08/2025

Nongrenières et enfin sur les axes routiers principaux ,aux entrées de Neuillé-Pont-Pierre ; ont été faites aussi ,les publications dans la presse ,en 2 vagues successives et les annonces sur les site internet de la commune de Neuillé-Pont-Pierre et de la CCGR.

Les dossiers d'enquête m'ont été remis par la CCGR et la mairie de NEUILLE-PONT-PIERRE . J'ai œuvré auprès du porteur du projet pour faire améliorer la présentation et la lisibilité des documents ,notamment les guides de présentation des évolutions du PLU.

Avant l'ouverture de ma première permanence, j'ai coté l'ensemble des dossiers et paraphé les registres d'enquête.

J'ai procédé à une étude attentive et approfondie des dossiers ainsi que des avis et observations formulées. J'ai rencontré et échangé avec les personnes en charge des questions d'urbanisme à la CCGR et à NEUILLE-PONT-PIERRE et pris contact pour éclaircir des questionnements nés de la lecture des documents et des remarques soulevées par les PPA.

Avant le début de l'enquête et pendant la durée de celle-ci, j'ai procédé à plusieurs visites pour m'assurer de la permanence de l'affichage.

L'ensemble des documents a été mis à la disposition du public, en mairie de NEUILLE-PONT-PIERRE et aux bureaux de la CCGR à SAINT-ANTOINE-DU-ROCHER , pendant toute la durée de l'enquête, aux heures habituelles d'ouverture des bureaux de la mairie et de la CC. Ces documents étaient également accessibles sur les site internet de la commune de NEUILLE-PONT-PIERRE et de la CCGR.

Je me suis tenu à la disposition de toutes les personnes intéressées, afin de recueillir leurs observations durant quatre permanences, en mairie de NEUILLE-PONT-PIERRE , le lundi 6 octobre 2025, de 9h00 à 12h00, le mercredi 15 octobre 2025, de 9h00 à 12h00, le jeudi 23 octobre 2025, de 9h50 à 12h30 et le vendredi 7 novembre 2025 de 9h00 à 12h00 .

L'enquête n'a donné lieu à aucun incident. Elle a moyennement mobilisé le public.

A la fin de l'enquête, le vendredi 7 novembre 2025 à 12h , j'ai clos, signé et emporté le registre d'enquête à disposition du public à NEUILLE-PONT-PIERRE et aux bureaux de la CCGR , pour rédiger le Procès Verbal de Synthèse des observations et le présent rapport.

VI – Les observations formulées

VI.1 – Registres d'enquête

10 observations écrites ou déposées par mail ont été déposées sur le seul registre de NEUILLE-PONT-PIERRE.

J'ai demandé des explications et éclaircissements à l'autorité organisatrice dans le PV de Synthèse des observations du 14 novembre 2025 .

Les réponses de la CCGR ,dans son *Mémoire en réponse* (cf. Annexe 8), du 28 novembre 2025 ,sont données point par point; elles sont claires ,précises et argumentées; elles ont été rédigées par le bureau d'urbanisme URBAGO mais validées par les élus de la CCGR;elles sont en accord avec les informations que j'ai recueillies auprès de Monsieur JOLLIVET à la mairie de NEUILLE-PONT-PIERRE ;je les juge donc toutes recevables.

Nombres de réponses suggèrent la prise en compte de demandes lors des évolutions à venir du PLU particulièrement dans le cadre de l'élaboration en cours du PLUi de la CCGR ;je recommande **au service d'urbanisme de la CCGR de prendre des dispositions pour ne pas les oublier**

VI.2 – Questions du commissaire-enquêteur

De mon côté ,à l'issue de l'enquête, j'ai posé moi-même 2 questions à la CCGR par le biais du *Procès-verbal des observations* remis au pétitionnaire et commenté le 14 novembre 2025 ; lequel a répondu dans son *Mémoire en réponse* du 28 novembre 2025.

Les réponses de la CCGR ,dans son *Mémoire en réponse* (cf. Annexe 8), sont elles aussi données point par point; elles sont claires ,précises et argumentées; elles ont été rédigées par le bureau d'urbanisme URBAGO mais validées par les élus de la CCGR; je les juge donc toutes satisfaisantes

J ai bien noté dans sa réponse la prise en compte par la CCGR de la nécessité de réduire le taux de logements vacants :de s'en saisir dans l'élaboration en cours du PLUi de la CCGR ,dans un volet « Habitat » encourageant la densification et la priorisation du renouvellement urbain et notamment la remise sur le marché des logements vacants avant toute ouverture à l'urbanisation.

VII – Conclusions motivées du commissaire-enquêteur

Après analyse et examen du déroulement de l'enquête, des lois et règlements en vigueur, de la nature du projet, du dossier mis à la disposition du public, du *Mémoire en réponse* au *Procès-verbal des observations* ainsi que des informations complémentaires obtenues au cours de l'enquête, j'émets les conclusions suivantes :

VII.1 – Au regard des arrêtés de la CCGR

- L'enquête relative aux révisions allégées n°2 et 3 et à la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de NEUILLE-PONT-PIERRE a été organisée et s'est déroulée, conformément aux dispositions des textes législatifs et réglementaires et notamment des arrêtés de la CCGR en vigueur.

VII.2 – Au regard de la publicité légale dans la presse et de l'affichage administratif

- Les mesures de publicités collectives mises en œuvre successivement par les annonces légales, en application des articles L 123-9, L.123-10 et R.123-11 du Code de l'Environnement et de l'arrêté municipal susvisé, ont permis au public d'être convenablement informé de la tenue de l'enquête publique ,relative au projet de révisions simplifiées n°2et3 et de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de NEUILLE-PONT-PIERRE et de s'exprimer sur les conséquences éventuelles de ce projet.
- Les formalités d'affichage ont bien été accomplies ,en mairie de NEUILLE-PONT-PIERRE ,aux bureaux de la CCGR à St Antoine du Rocher , sur les 4 sites du Pressoir La Borde, à proximité de l'OAP de la Billarderie,de celle de l'OAP de Bellevue , de la zone d'activité de Nongrenières et enfin sur les axes routiers principaux ,aux entrées de Neuillé-Pont-Pierre ;les

affichages ont été mis en place avant l'ouverture de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci; ils ont permis au public d'être convenablement informé du projet.

- La mise en ligne, sur les sites internet de la CCGR et de la commune de NEUILLE-PONT-PIERRE , de l'avis d'ouverture de l'enquête publique ainsi que de l'ensemble des pièces du dossier a également contribué à la bonne information du public.
- En résumé , la publicité dans les journaux, sur les sites internet de la CCGR et de la commune de NEUILLE-PONT-PIERRE et l'affichage à proximité des secteurs de l'enquête et sur les principaux axes de circulation étaient aptes réglementairement à attirer l'attention du public de la commune et de ses environs.

VII.3 – Au regard du dossier d'enquête publique

- Le dossier d'enquête mis à la disposition du public est, dans sa composition, conforme aux articles R.123-5 et R.123-8 du Code de l'Environnement.
- Le dossier ,que j'ai fait revoir par le porteur de projet ,est globalement aisé à appréhender par le public. Il est aisément lisible en format A3 et court . Son organisation interne le rend accessible et permet, grâce aux photos et extraits graphiques, d'y trouver l'ensemble des éléments permettant de comprendre la nature du projet et ses impacts.
- En synthèse, le dossier d'Enquête publique est bien adapté; il permet à tout public ,qui fait l'effort de s'y intéresser d' avoir une idée claire du projet de sa justification et de ses incidences.

VII.4 – Au regard de l'avis des instances administratives

- Le Conseil Départemental d'Indre et Loire -Pôle Ingénierie et Partenariats,donne un avis favorable
- La MRAe Centre Val de Loire –Mission d'appui à l'autorité environnementale déclare que « a les révision allégées n°2 et 3 et la modification n°3 du PLU de NEUILLE-PONT-PIERRE ne sont pas susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine...qu'il « n'est pas nécessaire de le soumettre à évaluation environnementale... »:elle donne ainsi « un avis favorable à l'unanimité » sur les 3 volets de l'Enquête Publique
- La Direction Départementale des Territoires -Service Urbanisme et Démarche de Territoires (Commission Départementale de la Préservation des Espaces naturels,Agricoles et Forestiers -CDPENAF) donne « un avis favorable à l'unanimité » aux révisions allégées n°2 et 3 du PLU mais par contre donne un avis défavorable à l'unanimité sur la modification n°3 du PLU en particulier sur les conditions d'implantation des champs photovoltaïques en regard des articles L153-34 du Code de l'Urbanisme et L112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime .Elle demande à la CCGR de modifier son projet sur ce point
Dans sa réponse,la commune a fait une proposition de rédaction réglementaire nouvelle afin de répondre à la demande de la CDPENAF et de conditionner et réserver la mise en œuvre des parcs photovoltaïques ou solaires aux terres considérées comme incultes; cette proposition a bien été validée par mail de la DDT :

« Nous validons votre proposition à savoir " sont autorisés les panneaux photovoltaïques et / ou solaires au sol, sur des terres considérées comme incultes, dans le respect de décret du 08 avril 2024". »

- En bref les 3 Personnes Publiques Associées ,appuient globalement le projet de la CCGR,sauf la CDPENAF sur les critères d’implantation des champs photovoltaïques sur l’ensemble du territoire;mais la modification proposée par la commune de NPP ,agréée par la DDT ,lève l’avis défavorable de la CDPENAF

VII.5 – Au regard de l’utilité du projet

- Le projet va dans le sens de l’optimisation du PLU de NEUILLE-PONT-PIERRE sans remettre en cause les objectifs d’orientation et les prescriptions réglementaires
- Ainsi les volets du projet identifié dans la présente procédure de révision allégée s’inscrivent dans les 3 objectifs du PADD du PLU de NEUILLE-PONT-PIERRE suivants :

Axe 2 ,objectif 3 « maîtriser la croissance de la ville à 2 %/an d’évolution de la population »

Axe 2 ,objectif 6 : « répondre aux besoins qualitatifs en matière de logements et promouvoir la mixité sociale et générationnelle »

Axe 3 ,objectif 2 : « promouvoir et assurer le développement des activités artisanales ;et en particulier ,permettre le développement du pôle économique des Nongrenières ,pour l’accueil des petites et moyennes unités et l’extension des activités existantes »

- Les autres objectifs définis au PADD ne sont pas remis en cause.
- Par ailleurs le projet est conforme à la loi résilience ZAN « Zéro Artificialisation Nette » puisque l’évolution des surfaces du règlement graphique est positif en faveur des surfaces de terres naturelles et agricoles
- Dans son volet densification de l’habitat ,le projet est cohérent avec l’objectif de 15 logements par ha inscrit dans le document supra-communal SCOT (Schéma de Cohérence Territorial) Nord-Ouest Touraine ,
- Enfin ce projet est appuyé par la mission régionale d’autorité environnementale -avec des avis « conforme après examen au cas par cas ad-hoc » au regard des incidences potentielles.
- Je déclare donc que projet va donc bien dans le sens de l’Intérêt général

VII.6 – Au regard du Mémoire en réponse de la Communauté de Communes CCGR

- Les réponses aux observations du public, ainsi qu’aux miennes, ont été apportées par la Communauté de Communes GÂTINE RACAN. Elles ont donné lieu à mes commentaires. Ces éléments sont contenus dans mon Rapport (1^{ère} partie du présent document) auquel il convient de se reporter.
- Globalement les réponses sont claires,précises argumentées et en accord avec les échanges verbaux tenus avec Monsieur Jollivet VP de la CCGR et maire de NEUILLE-PONT-PIERRE. Elles répondent donc à mes attentes et lèvent des incertitudes d’interprétation. .

Sur la base des éléments du dossier présenté à l'enquête publique, des réponses apportées par le pétitionnaire et des présentes conclusions, je considère ce projet, « de révisions allégées n°2 et 3 et de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de NEUILLE-PONT-PIERRE », comme d'Intérêt Général ; j'émet en conséquence un :

« Avis favorable » et sans réserve

sur le projet ,avec les modifications correspondantes du Règlement Écrit et du Règlement Graphique du PLU de NEUILLE-PONT-PIERRE .

J'attire cependant l'attention de la CCGR sur son engagement, dans le mémorandum en réponse au PV des observations ,à viser une réduction du taux de logements vacants et de s'en saisir dans l'élaboration en cours du PLUi ,au travers du volet « Habitat » encourageant la priorisation du renouvellement urbain et la remise sur le marché des logements vacants, avant toute ouverture à l'urbanisation.

Fait à Tours, le 8 décembre 2025

Le Commissaire-enquêteur,

Martin LEDDET

Destinataires :

- Monsieur le Président Délégué du Tribunal administratif d'Orléans
- Monsieur le Président de la Communauté de communes Gâtine-Racan (CCGR)
- Monsieur le Maire de NEUILLE-PONT-PIERRE
- Archives Commissaire-enquêteur

RECUEIL DES ANNEXES

Annexes 1- 8

- **Annexe 1** : Décision n° E25000148/45 du 20/08/2025 de Nomination du Commissaire Enquêteur par Monsieur le Président délégué du Tribunal Administratif d'Orléans
- **Annexe 2**: Décision d'ouverture de l'Enquête Publique
- **Annexe 3** : Affichage de l'Avis d'Enquête Publique et photos
- **Annexe 4** : Contrôles des Affichages et photos
- **Annexe 5** : Annonces légales par voie de presse
- **Annexe 6** : Diffusion par voies dématérialisées
- **Annexe 7** : Procès verbal de Synthèse des Observations adressé à la CCGR
- **Annexe 8** : Mémoire de réponse de la CCGR aux Observations

ANNEXE 1

Désignation de Nomination du Commissaire Enquêteur du Tribunal Administratif d'Orléans.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF D'ORLÉANS

29/08/2025

N° E25000148 /45

Le président du tribunal administratif

E- Décision désignation commissaire enquêteur

Vu, enregistrée le 26/08/2025, la lettre par laquelle le président de la Communauté de Communes Gâtine Racan demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

le projet de révision n°2 et 3 et la modification n°3 de plan local d'urbanisme de NEUILLE-PONT-PIERRE (Indre-et-Loire) ;

Vu la décision en date du 1^{er} septembre 2024 par laquelle le président du tribunal a donné délégation permanente à Monsieur Denis LACASSAGNE, vice-président, délégué aux enquêtes publiques, à l'effet de désigner les commissaires enquêteurs chargés des enquêtes publiques et leurs suppléants ;

Vu le code de l'environnement ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2025 ;

DECIDE

Article 1^{er} : Monsieur Martin LEDDET est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

Article 2 : Monsieur Luc DIAS est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

Article 3 : Pour les besoins de l'enquête publique, les commissaires enquêteurs sont autorisés à utiliser leur véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

Article 4 : La présente décision sera notifiée au président de la Communauté de Communes Gâtine Racan, à Monsieur Martin LEDDET et à Monsieur Luc DIAS.

Le président délégué,



Denis LACASSAGNE

ANNEXE 2

Décision d'ouverture de l'enquête publique par arrêté du Président de la Communauté de Communes Gâtine Racan CCGR Arrêté n°2025-04/ PLU du 17 septembre 2025

.



ARRÊTÉ D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Arrêté n° A 2025 - 04 / PLU

Prescrivant l'Enquête Publique sur le projet de Révision allégée n°2 et n°3, ainsi que la Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de NEUILLÉ-PONT-PIERRE

- Vu le code général des Collectivités Territoriales ;
- Vu le Code de l'Environnement, et notamment ses articles L123-1 et R123-1 et suivants relatifs à l'enquête publique ;
- Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L153.19 et R 153-8 relatifs à la mise à l'enquête publique du Plan Local d'urbanisme ;
- VU le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Neuillé-Pont-Pierre approuvé par délibération du 15 juin 2017.
- Vu le PLU de Neuillé-Pont-Pierre approuvé le 15 juin 2017 ;
- Vu la procédure de révision allégée n°1 du 23 novembre 2022, la procédure de modification n°1 en date du 10 octobre 2023, et la procédure de modification n°2 en date du 8 novembre 2023 ;
- Vu la délibération du Conseil communautaire du 30 janvier 2024 prescrivant l'élaboration du PLU et définissant les modalités de concertation ;
- Vu la tenue de la concertation publique, conformément à la loi du 7 décembre 2020 dite ASAP.
- Vu les travaux menés avec les services de l'État, les personnes publiques associées et les habitants ;
- Vu la concertation publique menée conjointement 14 au 28 avril 2025 ;
- Vu le bilan de la concertation publique annexé.
- Vu les demandes d'avis conforme après examen au cas par cas « ad hoc » sur l'Arrêt de Projet reçue le 24 août 2025 ;
- Vu les Avis n°MRAe 2025-5216, n°MRAe 2025-5215 et n°MRAe 2025-5217 relevant que les procédures visées ne sont pas susceptibles 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, et qu'il n'est pas nécessaire de les soumettre à évaluation environnementale.
- Vu la consultation pour avis des Personnes Publiques Associées sur le projet arrêté en date du 08 Juillet sur le Projet arrêté, concluant à l'avis favorable du Conseil départemental dans un courrier du 02 septembre 2025 ;
- Vu le passage en CDPENAF en séance du 17 Juillet 2025, ainsi que le Procès-verbal de réunion en date du 04 août 2025 concluant à un avis favorable au regard de l'article L.112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime sur le projet arrêté de révision allégées n°2 et 3.
- Vu le passage en CDPENAF en séance du 17 Juillet 2025, ainsi que le Procès-verbal de réunion en date du 08 août 2025 concluant à un avis défavorable au regard de l'article L.112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime sur le projet arrêté de modification n°3.
- Vu l'ordonnance n° E25000148 / 45 en date du 20 août 2025 du Tribunal Administratif d'Orléans désignant Monsieur Martin LEDDET, Conseil environnement, santé, sécurité, Formateur agréé Région-Centre en retraite, en qualité de commissaire enquêteur et Monsieur Luc DIAS en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

SIGNATURE du Commissaire Enquêteur Public relatif aux révisions n°2 et 3 et à la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Neuillé-Pont-Pierre
 membre de la Communauté de Communes Gâtine-Racan.

Enquête ouverte, par arrêté du Président de la Communauté de Communes GATINE-RACAN, n° A2025-04 du 17/09/2025,
 Commissaire Enquêteur Martin LEDDET par Décision de la Présidente du TA d'Orléans n° E25000148/45 du 29/08/2025

ARRÊTE :

ARTICLE 1

Il sera procédé à une enquête publique préalable à la Révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme NEUILLÉ -PONT-PIERRE du **lundi 06 octobre 2025 à 9h, au vendredi 07 novembre 2025 à 12h.**

Le siège de l'enquête publique est fixé en Mairie de NEUILLÉ -PONT-PIERRE.

ARTICLE 2

A l'issue de la présente enquête publique, le plan local d'urbanisme, éventuellement révisé pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur pourra être approuvé par le conseil municipal et le conseil communautaire.

ARTICLE 3

Monsieur Martin LEDDET, Conseil environnement, santé, sécurité, Formateur agréé Région-Centre en retraite, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur ; et Monsieur Luc DIAS en qualité de commissaire enquêteur suppléant par le Tribunal Administratif d'Orléans.

ARTICLE 4

Le dossier d'enquête publique et les pièces qui l'accompagnent, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront déposés au siège de l'intercommunalité (CCGR) à SAINT-ANTOINE-DU-ROCHER et à la mairie de NEUILLÉ -PONT-PIERRE pendant la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture des établissements et seront mis en ligne sur les sites de la CCGR et de la mairie.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur :

- Soit par courrier postal :

- À l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur (précisez « à ne pas ouvrir »).
- Précisez « *Enquête publique - PLU* »
- Mairie – 2 Place du 11 Novembre, 37360 Neuillé-Pont-Pierre

- Soit par courriel à l'adresse suivante : accueil@neuillepontpierre.fr

Le dossier d'enquête publique pourra être consulté sur un poste informatique mis à disposition du public en mairie de NEUILLÉ -PONT-PIERRE et au siège de la communauté de communes aux jours et horaires d'ouverture de la mairie / de l'établissement.

ARTICLE 5

Monsieur le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations à la mairie, 2 Place du 11 Novembre, 37360 Neuillé-Pont-Pierre :

- **Le lundi 06 octobre** - de 9h à 12h
- **Le mercredi 15 octobre** - de 9h à 12h
 - **Le jeudi 23 octobre** - de 9h à 12h
 - **Le vendredi 07 novembre** - de 9h à 12h

ARTICLE 6

Les permanences se dérouleront dans le respect des mesures sanitaires en vigueur au moment de la période d'enquête publique.

ARTICLE 7

A l'issue du délai de l'enquête publique fixé à l'article 1 du présent arrêté, les registres seront clos et signés par le commissaire enquêteur qui disposera d'un délai d'un mois pour remettre à Monsieur le Président de la communauté de communes le dossier avec son rapport ainsi que ses conclusions et avis motivés.

Dès réception, le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront consultables par le public au siège de l'intercommunalité et à la mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture ainsi que sur les sites internet de la communauté de communes GÂTINE-RACAN et de la commune de NEUILLE-PONT-PIERRE :

- Site de la CCGR : <https://www.gatine-racan.fr>
- Site de la Mairie : <https://neuillepontpierre.fr/>

Les personnes intéressées pourront en obtenir communication dans les conditions prévues par le Code des relations entre le public et l'administration.

ARTICLE 8

La personne responsable du projet auprès de laquelle des informations peuvent être demandées est : Monsieur Michel JOLLIVET, Maire de la commune.

ARTICLE 9

Le présent arrêté sera affiché en mairie et au siège de l'intercommunalité quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête. Un avis portant à la connaissance du public les indications figurant dans le présent arrêté, sera porté à la connaissance du public et publié en caractères apparents quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, et dans deux journaux régionaux ou locaux habilités et diffusés dans le ou les départements concernés.

ARTICLE 10

Copie du présent arrêté sera adressée à :

1. M. le Commissaire Enquêteur,
2. M. le Président du Tribunal Administratif,
3. M. le Sous-Préfet de l'arrondissement de Chinon

Fait à SAINT-ANTOINE-DU-ROCHER, le 17 septembre 2025.

Le Président,

Monsieur Antoine TRYSTRAM



ANNEXE 3

Affichage de l'Avis d'Enquête.

L'avis initial d'enquête a été affiché, à compter du lundi 22 septembre 2025, au siège de la Communauté de Communes CCGR à SAINT-ANTOINE-DU-ROCHER, à la mairie de NEUILLE-PONT-PIERRE concernée par les révisions allégées n°2 et 3 et la modification n°3 de son PLU. La période légale de quinze jours avant l'ouverture de l'enquête a été respectée.

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Révision allégée n°2 et n°3, et Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de NEUILLÉ-PONT-PIERRE

Le Maire,

- Vu le code général des Collectivités Territoriales ;
- Vu le Code de l'Environnement, et notamment ses articles L123-1 et R123-1 et suivants relatifs à l'enquête publique ;
- Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L153-19 et R 153-8 relatifs à la mise à l'enquête publique du Plan Local d'urbanisme ;
- Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Neuillé-Pont-Pierre approuvé par délibération du 15 juin 2017 ;
- Vu le PLU de Neuillé-Pont-Pierre approuvé le 15 juin 2017 ;
- Vu la procédure de révision allégée n°1 du 23 novembre 2022, la procédure de modification n°1 en date du 10 octobre 2023, et la procédure de modification n°2 en date du 8 novembre 2023 ;
- Vu la délibération du Conseil communautaire du 30 janvier 2024 prescrivant l'élaboration du PLU et définissant les modalités de concertation ;
- Vu la tenue de la concertation publique, conformément à la loi du 7 décembre 2020 dite ASAP ;
- Vu les travaux menés avec les services de l'Etat, les personnes publiques associées et les habitants ;
- Vu la concertation publique menée conjointement 14 au 28 avril 2025 ;
- Vu le bilan de la concertation publique annexé.
- Vu les demandes d'avis conforme après examen au cas par cas « ad hoc » sur l'Arrêt de Projet reçu le 24 août 2025 ;
- Vu les Avis « MRAE 2025-5215 et n°MRAE 2025-5217 relevant que les procédures visées ne sont pas susceptibles 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, et qu'il n'est pas nécessaire de les soumettre à évaluation environnementale.
- Vu la consultation pour avis des Personnes Publiques Associées sur le projet arrêté en date du 08 Juillet sur le Projet arrêté, concluant à l'avis favorable du Conseil départemental dans un courrier du 02 septembre 2025 ;
- Vu le passage en CDPENAF en séance du 17 Juillet 2025, ainsi que le Procès-verbal de réunion en date du 04 août 2025 concluant à un avis favorable au regard de l'article L.112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime sur le projet arrêté de révision allégées n°2 et 3 ;
- Vu le passage en CDPENAF en séance du 17 Juillet 2025, ainsi que le Procès-verbal de réunion en date du 08 août 2025 concluant à un avis défavorable au regard de l'article L.112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime sur le projet arrêté de modification n°3.
- Vu l'ordonnance n° E25000148 / 45 en date du 20 août 2025 du Tribunal Administratif d'Orléans désignant Monsieur Martin LEDDET, Conseil environnement, santé, sécurité, Formateur agréé Région-Centre en retraite, en qualité de commissaire enquêteur et Monsieur Luc DIAS en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Il sera procédé à une enquête publique préalable à la Révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme NEUILLE-PONT-PIERRE du **lundi 06 octobre 2025 à 9h, au vendredi 07 novembre 2025 à 12h.**

Monsieur Martin LEDDET, Conseil environnement, santé, sécurité, Formateur agréé Région-Centre en retraite, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur ; et Monsieur Luc DIAS en qualité de commissaire enquêteur suppléant par le Tribunal Administratif d'Orléans.

La personne responsable du projet auprès de laquelle des informations peuvent être demandées est : Monsieur Michel JOLLIVET, Maire de la commune.

DATES DE L'ENQUETE PUBLIQUE ET PERMANENCES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

du lundi 06 octobre 2025 à 9h, au vendredi 07 novembre 2025 à 12h.

Monsieur le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations à la mairie, 2 Place du 11 Novembre, 37360 Neuillé-Pont-Pierre :

- **Le lundi 06 octobre - de 9h à 12h**
- **Le mercredi 15 octobre - de 9h à 12h**
- **Le jeudi 23 octobre - de 9h à 12h**
- **Le vendredi 07 novembre - de 9h à 12h**

CONSULTATION DU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

Le dossier d'enquête publique et les pièces qui l'accompagnent, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront déposés au siège de l'intercommunalité (CCGR) à SAINT-ANTOINE-DU-ROCHER et à la mairie de NEUILLE-PONT-PIERRE pendant la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture des établissements et seront mis en ligne sur les sites de la CCGR et de la mairie.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur.

- Soit par courrier postal :
 - o À l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur (préciser « à ne pas ouvrir »).
 - o Précisez « Enquête publique - PLU »
 - o Mairie - 2 Place du 11 Novembre, 37360 Neuillé-Pont-Pierre
- Soit par courriel à l'adresse suivante : accueil@neuillpontpierre.fr

Le dossier d'enquête publique pourra être consulté sur un poste informatique mis à disposition du public en mairie de NEUILLE-PONT-PIERRE et au siège de la communauté de communes aux jours et horaires d'ouverture de la mairie / de l'établissement.

CONSULTATION ET PUBLICITE DU RAPPORT ET DES CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

A l'issue de la présente enquête publique, le plan local d'urbanisme, éventuellement révisé pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur pourra être approuvé par le conseil municipal et le conseil communautaire.

Une copie du rapport du commissaire enquêteur sera adressée par Monsieur le Maire à Monsieur le Préfet.

<RAPPORT du Commissaire Enquêteur Public, relatif aux révisions n°2&3 et à la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Neuillé-Pont-Pierre membre de la Communauté de Communes Gâtine-Racan.

**Enquête ouverte, par arrêté du Président de la Communauté de Communes GATINE-RACAN, n° A2025-04 du 17/09/2025.,
Commissaire Enquêteur Martin LEDDET par Décision de la Présidente du TA d'Orléans n° E25000148/45 du 29/08/2025**

ANNEXE 4

Contrôle des Affichages.

L'avis d'enquête a été affiché, à compter du lundi 22 septembre 2025, au siège de la communauté de Communes CCGR à Saint Antoine du Rocher, à la mairie de NEUILLE-PONT-PIERRE sur les 5 sites concernés (l'OAP de La Borde du Pressoir, l'OAP de Bellevue, l'OAP de Billarderie, la zone Ux et la zone de POLAXIS, objets des révisions allégées n°2&3 et de la modification n°2 allégée du PLU, et sur les 2 axes principaux de circulation (12 affichages). Le mardi 22 septembre 2025, un contrôle a été réalisé par le commissaire enquêteur et le 1^{er} adjoint de Neuillé-Pont-Pierre confirmant l'affichage en place selon les photos ci-après,

12 Affichages sur la commune de Neuillé-Pont-Pierre



<RAPPORT du Commissaire Enquêteur Public, relatif aux révisions n°2&3 et à la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Neuillé-Pont-Pierre membre de la Communauté de Communes Gâtine-Racan.

Enquête ouverte, par arrêté du Président de la Communauté de Communes GATINE-RACAN, n° A2025-04 du 17/09/2025.,
Commissaire Enquêteur Martin LEDDET par Décision de la Présidente du TA d'Orléans n° E25000148/45 du 29/08/2025



Affichage au siège de la CCGR



ANNEXE 5

Annonces légales par voie de presse.

Dans un quotidien et un hebdomadaire, agréés par la Préfecture d'Indre et Loire :

« La Nouvelle République Édition Indre et Loire » et « La Nouvelle République Dimanche 37 »

Une série d'annonces a été publiée par voie de presse

D'abord, les 19 et 21/09/2025, soit 15 jours environ avant l'ouverture de l'enquête

Puis les 7 et 13/10/2025, soit 7 jours environ après l'ouverture de l'enquête

1^oParution dans

« La Nouvelle République Dimanche 37 » du 21 septembre 2025

e

are

ociée
mpter
axime
37220
31 rue

ir avis
rance

que -
SNEP
/2025


**LE
NT
ISME
DE**

de la
léans
our la
arrêté
de Val
je sur

ité du

oumis

La Nouvelle République
Dimanche 21 septembre 2025



**GATINE
RACAN**
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Enquête Publique

**sur le projet de Révision allégée n°2 et n°3, ainsi que la
Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la
commune de NEUILLÉ-PONT-PIERRE**
Arrêté n° A 2025 - 04 PLU du 17 septembre 2025

Il sera procédé à une enquête publique préalable à la
Révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme NEUILLÉ-PONT-PIERRE
du lundi 06 octobre 2025 à 9h, au vendredi 07 novembre 2025
à 12h.

Monsieur Martin LEDDET, Conseil environnement, santé,
sécurité, Formateur agréé Région-Centre en retraite, a été
désigné en qualité de commissaire enquêteur ; et Monsieur Luc
DIAS en qualité de commissaire enquêteur suppléant par le
Tribunal Administratif d'Orléans.

Le dossier d'enquête publique et les pièces qui
l'accompagnent, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non
mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront
déposés au siège de l'intercommunalité (CCGR) à
SAINT-ANTOINE-DU-ROCHER et à la mairie de NEUILLÉ-PONT-PIERRE
pendant la durée de l'enquête aux jours et heures habituels
d'ouverture des établissements et seront mis en ligne sur les sites
de la CCGR et de la mairie.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et
consigner éventuellement ses observations sur le registre
d'enquête ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur.

Soit par courrier postal :
À l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur
(précisez « à ne pas ouvrir »).
Précisez « Enquête publique - PLU »
Mairie - 2 Place du 11 Novembre, 37360
Neuillé-Pont-Pierre

Soit par courriel à l'adresse suivante : accueil@neuille-pontpierre.fr

Monsieur le commissaire enquêteur se tiendra à la
disposition du public pour recevoir ses observations à la mairie,
2 Place du 11 Novembre, 37360 Neuillé-Pont-Pierre :

- Le lundi 06 octobre - de 9h à 12h
- Le mercredi 15 octobre - de 9h à 12h
- Le jeudi 23 octobre - de 9h à 12h
- Le vendredi 07 novembre - de 9h à 12h

La personne responsable du projet auprès de laquelle des
informations peuvent être demandées est : Monsieur Michel
JOLLIVET, Maire de la commune.

PREFECTURE D'INDRE ET LOIRE

<RAPPORT du Commissaire Enquêteur Public, relatif aux révisions n°2&3 et à la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Neuillé-Pont-Pierre
membre de la Communauté de Communes Gâtine-Racan.

Enquête ouverte , par arrêté du Président de la Communauté de Communes GATINE-RACAN, n° A2025-04 du 17/09/2025.,
Commissaire Enquêteur Martin LEDDET par Décision de la Présidente du TA d'Orléans n° E25000148/45 du 29/08/2025

**1° Parution dans
« La Nouvelle République Édition Indre et Loire » du vendredi 19 septembre 2025**

Enquêtes publiques



Enquête Publique

**sur le projet de Révision allégée n°2 et n°3, ainsi que la Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de NEUILLÉ-PONT-PIERRE
Arrêté n° A 2025 - 04 PLU du 17 septembre 2025**

Il sera procédé à une enquête publique préalable à la Révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme NEUILLÉ-PONT-PIERRE du **lundi 06 octobre 2025 à 9h, au vendredi 07 novembre 2025 à 12h.**

Monsieur Martin LEDDET, Conseil environnement, santé, sécurité, Formateur agréé Région-Centre en retraite, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur ; et Monsieur Luc DIAS en qualité de commissaire enquêteur suppléant par le Tribunal Administratif d'Orléans.

Le dossier d'enquête publique et les pièces qui l'accompagnent, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront déposés au siège de l'intercommunalité (CCGR) à SAINT-ANTOINE-DU-ROCHER et à la mairie de NEUILLÉ-PONT-PIERRE pendant la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture des établissements et seront mis en ligne sur les sites de la CCGR et de la mairie.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur.

Soit par courrier postal :

À l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur (précisez « à ne pas ouvrir »).

Précisez « Enquête publique - PLU »

Mairie – 2 Place du 11 Novembre, 37360 Neuillé-Pont-Pierre

Soit par courriel à l'adresse suivante : accueil@neuillepontpierre.fr

Monsieur le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations à la mairie, 2 Place du 11 Novembre, 37360 Neuillé-Pont-Pierre :

- Le **lundi 06 octobre** - de 9h à 12h
- Le **mercredi 15 octobre** - de 9h à 12h
- Le **jeudi 23 octobre** - de 9h à 12h
- Le **vendredi 07 novembre** - de 9h à 12h

La personne responsable du projet auprès de laquelle des informations peuvent être demandées est : Monsieur Michel JOLLIVET, Maire de la commune.



2° Parution dans
« La Nouvelle République Dimanche 37 » du 13 octobre 2025



Rappel - Enquête Publique

sur le projet de Révision allégée n°2 et n°3, ainsi que la
 Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la
 commune de NEUILLÉ-PONT-PIERRE

Arrêté n° A 2025 - 04 PLU du 17 septembre 2025

Il sera procédé à une enquête publique préalable à la
 Révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme NEUILLÉ-PONT-PIERRE
 du lundi 06 octobre 2025 à 9h, au vendredi 07 novembre 2025
 à 12h.

Monsieur Martin LEDDET, Conseil environnement, santé,
 sécurité, Formateur agréé Région-Centre en retraite, a été
 désigné en qualité de commissaire enquêteur ; et Monsieur Luc
 DIAS en qualité de commissaire enquêteur suppléant par le
 Tribunal Administratif d'Orléans.

Le dossier d'enquête publique et les pièces qui
 l'accompagnent, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non
 mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront
 déposés au siège de l'intercommunalité (CCGR) à
 SAINT-ANTOINE-DU-ROCHER et à la mairie de NEUILLÉ-PONT-PIERRE
 pendant la durée de l'enquête aux jours et heures habituels
 d'ouverture des établissements et seront mis en ligne sur les sites
 de la CCGR et de la mairie.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et
 consigner éventuellement ses observations sur le registre
 d'enquête ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur.

Soit par courrier postal :

À l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur
 (précisez « à ne pas ouvrir »).

Précisez « Enquête publique - PLU »

Mairie - 2 Place du 11 Novembre, 37360
 Neuillé-Pont-Pierre

Soit par courriel à l'adresse suivante : accueil@neuille-pontpierre.fr

Monsieur le commissaire enquêteur se tiendra à la
 disposition du public pour recevoir ses observations à la mairie,
 2 Place du 11 Novembre, 37360 Neuillé-Pont-Pierre :

- Le lundi 06 octobre - de 9h à 12h
- Le mercredi 15 octobre - de 9h à 12h
- Le jeudi 23 octobre - de 9h à 12h
- Le vendredi 07 novembre - de 9h à 12h

La personne responsable du projet auprès de laquelle des
 informations peuvent être demandées est : Monsieur Michel
 JOLLIVET, Maire de la commune.

**2° Parution dans
« La Nouvelle République Édition Indre et Loire » du mardi 07 octobre 2025**

ANNONCES LÉGALES

Enquêtes publiques



Rappel - Enquête Publique

**sur le projet de Révision allégée n°2 et n°3, ainsi que la Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de NEUILLÉ-PONT-PIERRE
Arrêté n° A 2025 - 04 PLU du 17 septembre 2025**

Il sera procédé à une enquête publique préalable à la Révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme NEUILLÉ-PONT-PIERRE **du lundi 06 octobre 2025 à 9h, au vendredi 07 novembre 2025 à 12h.**

Monsieur Martin LEDDET, Conseil environnement, santé, sécurité, Formateur agréé Région-Centre en retraite, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur ; et Monsieur Luc DIAS en qualité de commissaire enquêteur suppléant par le Tribunal Administratif d'Orléans.

Le dossier d'enquête publique et les pièces qui l'accompagnent, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront déposés au siège de l'intercommunalité (CCGR) à SAINT-ANTOINE-DU-ROCHER et à la mairie de NEUILLÉ-PONT-PIERRE pendant la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture des établissements et seront mis en ligne sur les sites de la CCGR et de la mairie.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur.

Soit par courrier postal :

À l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur (précisez « à ne pas ouvrir »).
Précisez « *Enquête publique - PLU* »
Mairie – 2 Place du 11 Novembre, 37360 Neuillé-Pont-Pierre

Soit par courriel à l'adresse suivante : accueil@neuillepontpierre.fr

Monsieur le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations à la mairie, 2 Place du 11 Novembre, 37360 Neuillé-Pont-Pierre :

- **Le lundi 06 octobre - de 9h à 12h**
- **Le mercredi 15 octobre - de 9h à 12h**
- **Le jeudi 23 octobre - de 9h à 12h**
- **Le vendredi 07 novembre - de 9h à 12h**

La personne responsable du projet auprès de laquelle des informations peuvent être demandées est : Monsieur Michel JOLLIVET, Maire de la commune.

ANNEXE 6

Diffusion par voie dématérialisée

L'arrêté d'enquête publique était visible le 23 septembre 2025 sur le site web de la CCGR et sur le site de la Mairie de NEUILLE-PONT-PIERRE, de façon concomitante avec l'affichage de l'avis d'enquête sur le terrain et la publication dans la Nouvelle République édition Indre et Loire;
Le dossier d'Enquête Publique dématérialisé était visible le 6 octobre 2025 sur le site web de la CCGR et sur le site de la Mairie de NEUILLE-PONT-PIERRE

Photo d'écran du SITE INTERNET DE LA CCGR



Photo d'écran du SITE INTERNET DE LA CCGR le 6/10/2025 à l'ouverture de l'EP

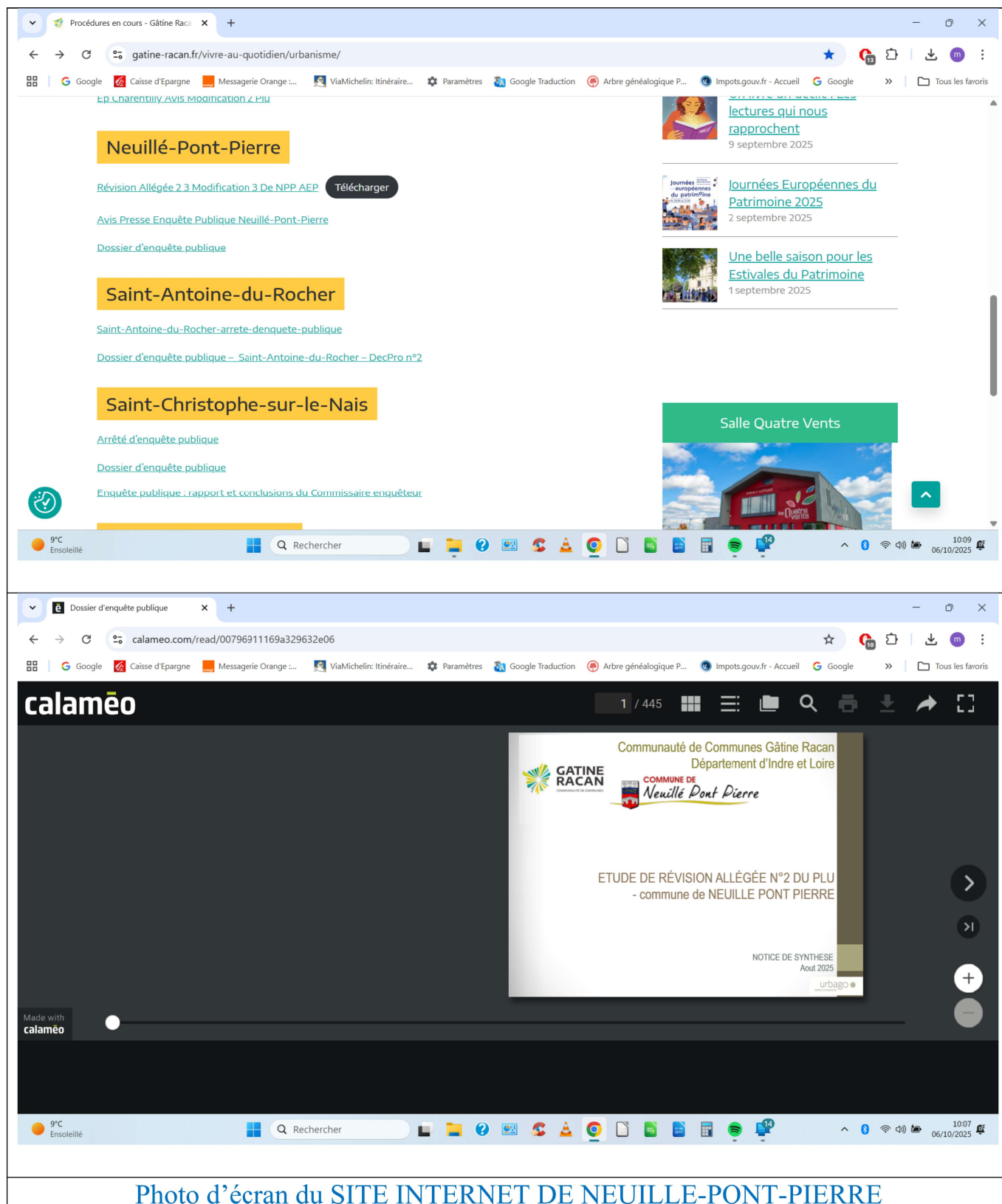


Photo d'écran du SITE INTERNET DE NEUILLE-PONT-PIERRE

<RAPPORT du Commissaire Enquêteur Public, relatif aux révisions n°2&3 et à la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Neuillé-Pont-Pierre
 membre de la Communauté de Communes Gâtine-Racan.
 Enquête ouverte, par arrêté du Président de la Communauté de Communes GATINE-RACAN, n° A2025-04 du 17/09/2025.,
 Commissaire Enquêteur Martin LEDDET par Décision de la Présidente du TA d'Orléans n° E25000148/45 du 29/08/2025

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE - Modification du PLU

neuillepontpierre.fr/avis-denquete-publique-modification-du-plu

GATINE RACAN
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

ARRÊTÉ D'ENQUÊTE PUBLIQUE
Arrêté n° A 2025 - 04 / PLU

Prescrivant l'Enquête Publique sur le projet de Révision allégée n°2 et n°3, ainsi que la Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de NEUILLÉ-PONT-PIERRE

- Vu le code général des Collectivités Territoriales ;
- Vu le Code de l'Environnement, et notamment ses articles L123-1 et R123-1 et suivants relatifs à l'enquête publique ;
- Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L153.19 et R 153-8 relatifs à la mise à l'enquête publique du Plan Local d'urbanisme ;
- VU le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Neuillé-Pont-Pierre approuvé par délibération du 15 juin 2017.
- Vu le PLU de Neuillé-Pont-Pierre approuvé le 15 juin 2017 ;
- Vu la procédure de révision allégée n°1 du 23 novembre 2022, la procédure de modification n°1 en date du 10 octobre 2023, et la procédure de modification n°2 en date du 8 novembre 2023 ;
- Vu la délibération du Conseil communautaire du 30 janvier 2024 prescrivant l'élaboration du PLU et

ACTUALITÉS

Marché de Noël : appel à candidatures
5 juin 2025

Valorisons notre cœur de village !
17 avril 2025

12°C Nuageux

Photo d'écran du SITE INTERNET DE NEUILLE-PONT-PIERRE le 6/10/2025 -ouverture EP

Enquêtes Publiques - Neuillé-Pont-Pierre

neuillepontpierre.fr/enquetes-publiques

Vous trouverez ci-dessous l'enquête publique concernant la révision allégée n°2 et 3 et modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune qui se déroule du 6 octobre 2025 au 7 novembre 2025 :

Les documents sont consultables à l'accueil de la mairie en version papier ou numérique.

Le commissaire enquêteur a des permanences de prévue les jours suivants :

- Lundi 6 octobre 2025 de 9h à 12h
- Mercredi 15 octobre 2025 de 9h à 12h
- Jeudi 23 octobre 2025 de 9h à 12h
- Vendredi 7 novembre 2025 de 9h à 12h

Le dossier est consultable sur le lien ci-dessous :

Procédures en cours

CONTACT

Adresse
2 Place du 11 Novembre
37360 Neuillé-Pont-Pierre

Téléphone
02 47 24 54 84

Facebook

ACTUALITÉS

Marché de Noël : appel à candidatures
5 juin 2025

11°C Ensoleillé

<RAPPORT du Commissaire Enquêteur Public relatif aux révisions n°2&3 et à la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Neuillé-Pont-Pierre membre de la Communauté de Communes Gâtine-Racan.
Enquête ouverte , par arrêté du Président de la Communauté de Communes GATINE-RACAN, n° A2025-04 du 17/09/2025.,
Commissaire Enquêteur Martin LEDDET par Décision de la Présidente du TA d'Orléans n° E25000148/45 du 29/08/2025

ANNEXE 7

Procès Verbal de Synthèse des observations .

Monsieur Martin LEDDET,
Commissaire Enquêteur
pour le Projet des révisions simplifiées n°2&3
et de la modification n°3
du Plan Local d'Urbanisme
de NEUILLE-PONT-PIERRE .

Monsieur Antoine TRYSTRAM
Président de La CC de GÂTINE RACAN
6 rue du Chêne Baudet
37360 Saint Antoine-du-Rocher

Objet :

Tours le 14 novembre 2025

**Procès-verbal de l'Enquête publique ,du projet des révisions simplifiées n°2&3
et de la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de NEUILLE-PONT-PIERRE**

Références :

- Décision n° E25000148/45 , en date du 29 août 2025 de Monsieur le Président délégué du Tribunal administratif d'Orléans désignant Martin LEDDET en qualité de Commissaire Enquêteur
- Arrêté d'ouverture d'enquête publique de Monsieur le Président de la Communauté de Communes Gâtine Racan (CCGR) du 17 septembre 2025
- Code de l'Environnement Articles L123-1 et R123-1 relatifs à l'enquête publique

Monsieur le Président,

Conformément à la réglementation de l'enquête publique ,j'ai l'honneur de vous transmettre le **procès-verbal de synthèse** relatif à l'enquête publique citée en objet.

Cette enquête publique, pour sa partie ouverte aux observations du public, s'est déroulée dans de bonnes conditions et a mobilisé la population qui s'est moyennement exprimée ,eu égard aux enjeux représentés.

Je souhaite souligner, à cette occasion, l'écoute et la contribution efficace du chef de projet urbanisme de la CCGR ,et de Monsieur le Maire et son équipe à NEUILLE-PONT-PIERRE.

Je vous invite dès à présent à commenter les différentes observations , remarques et questions exprimées dans cette enquête

Vos réponses feront l'objet d'un **mémoire en réponse** ,que je vous saurai gré de me transmettre au plus tard le vendredi **28 novembre 2025** ; compte tenu de la date de remise de mon rapport d'enquête publique, fixée au lundi **8 décembre 2025**.

Restant à votre disposition, je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma respectueuse considération.

Martin LEDDET
Commissaire Enquêteur

**PROCÈS-VERBAL DES OBSERVATIONS RECUEILLIES
DURANT L'ENQUÊTE N°E25000148/45
PRÉALABLE AUX RÉVISIONS SIMPLIFIÉES N°2&3
ET À LA MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)
DE NEUILLE-PONT-PIERRE**

Le présent document comporte :

- au chapitre 1, le déroulement de l'enquête et le mode de réponses souhaité
- au chapitre 2, le recueil des observations émises par le public,
- au chapitre 3, les observations du commissaire enquêteur

Références :

- Décision n° E25000148/45 , en date du 29 août 2025 de Monsieur le Président délégué du Tribunal administratif d'Orléans désignant Martin LEDDET en qualité de Commissaire Enquêteur
- Arrêté d'ouverture d'enquête publique n°A2025-04 de Monsieur le Président de la Communauté de Communes Gâtine Racan (CCGR) du 17 septembre 2025
- Code de l'Environnement Articles L123-1 et R123-1 relatifs à l'enquête publique-

1 - Déroulement de l'enquête et suite à donner

L'Information du public a été réalisée par :

- un affichage permanent de l'arrêté d'organisation et de l'avis d'enquête, du 22 septembre 2025 jusqu'à la fin de la période d'ouverture au public soit le 7 novembre 2025 ; avec contrôles réguliers de la qualité de l'affichage par la mairie et le commissaire enquêteur.
- quatre diffusions ,dans le cadre des annonces légales de presse, les 19,21 septembre et 7,13 octobre 2025, dans deux journaux agréés -La Nouvelle République-édition de l'Indre et Loire et la Nouvelle République Dimanche 37 .
- une diffusion sur les sites internet de la CCGR et de la Mairie de NEUILLE-PONT-PIERRE dès l'affichage de l'avis le lundi 23 septembre 2025 -et durant toute la durée de l'enquête.

L'ouverture de l'enquête au public a eu lieu le lundi 6 octobre 2025 à 9h00

Cette enquête a été clôturée le vendredi 7 novembre 2025 à 12h00

<RAPPORT du Commissaire Enquêteur Public, relatif aux révisions n°2&3 et à la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Neuillé-Pont-Pierre membre de la Communauté de Communes Gâtine-Racan.

Enquête ouverte , par arrêté du Président de la Communauté de Communes GATINE-RACAN, n° A2025-04 du 17/09/2025, Commissaire Enquêteur Martin LEDDET par Décision de la Présidente du TA d'Orléans n° E25000148/45 du 29/08/2025

Les dossiers ont été tenus à disposition du public, aux jours et heures d'ouverture habituels, aux bureaux de la CCGR à SAINT-ANTOINE-DU-ROCHER et à la mairie de NEUILLE-PONT-PIERRE.

Le public a également pu consulter le dossier sur les sites internet de la CCGR et de la Mairie de NEUILLE-PONT-PIERRE .

Le commissaire enquêteur a accueilli le public au cours des 4 permanences ,tenues dans la commune de NEUILLE-PONT-PIERRE. :

- le lundi 6 octobre 2025,de 9h00 à 12h00 ,en mairie (salle du conseil)
- le mercredi 15 octobre 2025, de 9h00 à 12h00 ,en mairie (salle du conseil)
- le jeudi 23 octobre 2025, de 9h50à12h30 ,en mairie (salle du conseil)
- le vendredi 7 novembre 2025 de 9h00 à12h00,en mairie (salle du conseil)

Le climat de l'enquête

Cette enquête s'est tenue dans un contexte accueillant et constructif lors de sa préparation et des rencontres, avec les auteurs du projet.

L'enquête s'est déroulée sereinement ,sans incident particulier et dans un climat d'écoute mutuelle .

La clôture de l'enquête

L'enquête a été clôturée le 7 novembre 2025 à 12h00 ,simultanément à la mairie de NEUILLE-PONT-PIERRE, dans les bureaux de la CCGR à St Antoine du Rocher et dans la boîte mail spécifique à destination du commissaire enquêteur. Le commissaire enquêteur a emporté les registres des lieux de déposition, afin de rédiger le procès-verbal des observations recueillies durant l'enquête.

La participation du public

Durant les permanences ,la participation du public a été moyenne et l'ambiance des échanges a été paisible et positive ;j'ai guidé le public dans l'examen des plans ,la consultation des dossiers ,donné les précisions et explications en réponse aux questions .

Lors des quatre permanences , 39 personnes sont venues échanger sur le contenu du dossier et déposer des observations écrites ou des courriers .

En dehors des permanences ,mais aux heures habituelles d'ouverture de la mairie , trois personnes sont venues consulter le dossier et enfin deux mails ont été adressés à l'accueil de la mairie de NPP. A la clôture de l'enquête ,le registre de NEUILLE-PONT-PIERRE comportait :10 observations inscrites sur le registre « papier » , 6 feuillets de document joints , y compris 2 mails dédiés au commissaire enquêteur .Le registre du siège de la CCGR à SAINT-ANTOINE-DU-ROCHER est quant à lui resté vierge.

2 – Recueil des observations émises par le public

2.1 Tableau comptable des dépositions reçues et des visiteurs ayant participé à l'enquête

Répartition et localisation des observations déposées et visiteurs entre mairie ,siège de la CCGR et boîte mail dédiée

COURS DE L ENQUETE PUBLIQUE	visiteurs		observations écrites		échanges verbaux multi sujets		observations écrites		mails multi-sujets		observations écrites		SYNTHESE CHIFFREE
	visiteurs	observations écrites	échanges verbaux multi sujets	visiteurs	observations écrites	mails multi-sujets	observations écrites	SYNTHESE CHIFFREE	SYNTHESE CHIFFREE				
permanence publique 1	13	2	9	0	0			13	2				
permanence publique 2	6	1	4	0	0			6	1				
permanence publique 3	13	3	10	0	0			13	3				
permanence publique 4	7	1	5	0	0		0	7	1				
hors permanence publique	3	1	1	0	0	2	2	5	3				
Totaux	42	8	29	0	0	2	2	44	10				
	Neuillé-Pont-Pierre		Siège de la CCGR		Boite mail dédiée		total visiteurs		total observa s				

synthèse

Seule la mairie de Neuillé-Pont-Pierre a fait l'objet de visites pendant et en dehors des permanences

Avec 44 Visiteurs dont 39 pendant les permanences

10 observations et mail dont 6 déposées avec 6 documents joints

le format A3 des documents systématiquement consulté car plus accessible

2.2 Tableau récapitulatif des observations du public

N° de dépôt	Réf registre	Date : MM/JJ	Nom auteur pétitionnaire	Prénom auteur pétitionnaire	Adresse postale	Support des observations	Nombre dossiers attachés	Résumé de la déposition avec observations/questions	révision n°2	révision n°3	modification n°3	sujet hors champ de l'EP
	1-Neuillé-Pont-Pierre NPP 2-Siège CCGR SA 3-Boîte Mail dédiée BM	MM-JJ-2024				courrier mail fichier obs. écrite		Résumé des dépositions avec échanges /observations/questions				
1	NPP	10/06	FRANJOUX	Jackie	9 rue du 11 novembre 37360 Rouziers de Touraine	observat écrite	0	Mr FRANJOUX demande que les parcelles 1274,1272,1270 classées en zone N soient reclassées en zone U				1
2	NPP	10/06	BOURREE	Jean Claude	19 rue d'Armilly 37360 Neuillé-Pont-Pierre	observat écrite	0	Mr BOURRE, voisin de la zone 1AUe de l'OAP de la Billarderie, pense que cette zone est destinée à un projet de City Parc et une piscine; il s'inquiète des nuisances de bruit que cela devrait occasionner pour les riverains :s'ajoutant à celles déjà engendrées par le terrain de football	1			
3	NPP	10/15	LADET	Annie	La nouvelle Donneterie 37360 Neuillé-Pont-Pierre	observat écrite	0	Mme LADET veut s'assurer que le projet d'évolution du PLU ne va pas modifier le « Périmètre Délimité des Abords », (cercle de 500m) autour de sa demeure classée Monument Historique				1
4	NPP	10/23	Indivision RIVIERE : Leguillou & Riviere	Monique Pierre	Saint Cyr sur Loire Neuillé-Pont-Pierre	observat écrite	1	M Leguillou et Pierre Rivière ,au nom de l'Indivision Rivière souhaitent que leur parcelle agricole ,C327a enclavée contigue de l'OAP Pressoir la Borde soit annexée au secteur constructible ;compte tenu des difficultés et des contraintes de l'exploitant agricole à la cultiver à proximité d'habitations; courrier déposé avec plan (2x2feuilles)	1			
5	NPP	10/23	JALAUDIN	Patrice	La Gibaudière 37360 Neuillé-Pont-Pierre	observat écrite	0	« Je suis propriétaire des parcelles 880-885-577 par le biais de la SCI CAPA ZC de l'hippodrome de Neuillé-Pont-Pierre Le projet de suppression de la coulée verte (modification n°3) est il confirmé ? Les parcelles libérées sont elles constructibles et selon quelles règles ? , »				1
6	NPP	10/23	BELLANGER	Maude	21-23av. De la Libération 37360 Neuillé-Pont-Pierre	observat écrite	1	Maude BELLANGER a sa maison en zone Ux (dédiée aux activités économiques) elle possède de façon contigue la parcelle 920 en zone Ap ;elle souhaiterait que le reclassement de cette parcelle en zone constructible U à des fins de constructions familiales;courrier déposé avec plans (9 feuilles)				1
7	BM	10/28	HUCHOT	Maelle	11 rue de la Rianière 37360 Neuillé-Pont-Pierre	mail	1	Maelle HUCHOT ,propriétaire de la parcelle C447, souhaite acquérir 200m2 de la parcelle C898 contigue ,pour s'aligner avec sa voisine de droite Mme GOUMONT;plan joint au message (Cette parcelle est d'après le service urbanisme en zone 1Aua OAP » Pressoir la Borde »);elle en demande le prix (1 plan déposé)	1			
8	NPP	11/05	GUERCHE	Christelle	5 rue d'Armilly 37360 Neuillé-Pont-Pierre	courrier déposé	1	Mr et Mme GUERCHE abordent 3 points dans leur courrier : 1- questionnent sur le chemin d'accès à la parcelle E657 par la parcelle E638 ;est il acceptable de mettre le chemin à double sens ?ils suggèrent un accès par la RD938 2-s'interrogent sur l'opportunité de créer un accès routier par la zone d'équipements sportifs Ue 3-pensent qu'un aménagement de la RD28 rue d'Armilly sera nécessaire (circulation et stationnement)a yune prochaine révision du PLU	1			
9	NPP	11/07	LEBAS	Julie	21 av Louis Proust 37360 Neuillé-Pont-Pierre	observat écrite	1	Mr et Mme LEBAS demandent que l'espace réservé ER10 soit supprimé ,maintenant que que la construction de l'ALSH et de l'école a été réalisée ; ils souhaitent que la parcelle 1275 soit libérée pour leur permettre la construction d'une maison individuelle ,comme mentionné en 2022 dans l'acte notarié définissant l'échange des parcelles 1275,1278,1265,1267 avec la mairie (3 plans déposés)				1
10	BM	11/07	LEDOUX	Dominique	la Billarderie 37360 Neuillé-Pont-Pierre	mail	1	Mr LEDOUX au nom de son père agé,suite à la modification de la zone UB (parcelles 762 et359) décrit dans le projet de modification n°3 souhaite ,selon croquis ,un ajustement en alignement avec la parcelle 295 de Mr PROUST;cet alignement serait pris sur la parcelle 798 dont il est propriétaire	1			

<RAPPORT du Commissaire Enquêteur Public, relatif aux révisions n°2&3 et à la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Neuillé-Pont-Pierre membre de la Communauté de Communes Gâtine-Racan.

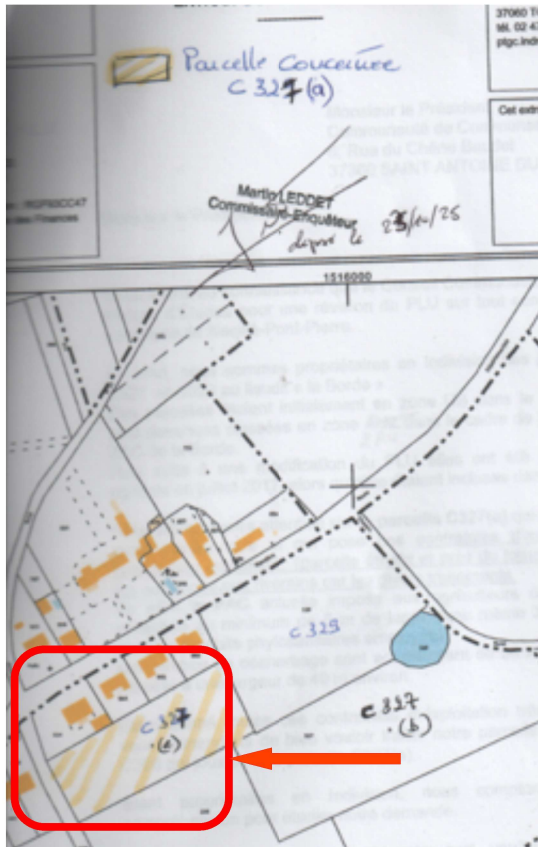
Enquête ouverte , par arrêté du Président de la Communauté de Communes GATINE-RACAN, n° A2025-04 du 17/09/2025.,
Commissaire Enquêteur Martin LEDDET par Décision de la Présidente du TA d'Orléans n° E25000148/45 du 29/08/2025

Les observations n°2 ,4 ,7 ,8 et 10 concernent le volet révision n°2 du PLU.

Observation n°2 « Mr BOURRE voisin de la zone 1AUe de l'OAP de la Billarderie pense que cette zone est destinée à un projet de City Parc et une piscine; il s'inquiète des nuisances de bruit que cela devrait occasionner pour les riverains ;s'ajoutant à celles déjà engendrées par le terrain de football »

Observation n°4 :Indivision Rivière ; M Leguillou et Pierre Rivière ,au nom de l'Indivision Rivière souhaitent que leur parcelle agricole ,C327a ,enclavée, contiguë de l'OAP Pressoir la Borde soit annexée au secteur constructible ,compte tenu des difficultés et des contraintes de l'exploitant agricole à la cultiver à proximité d'habitations; courrier déposé avec plan (2x2feuillet)

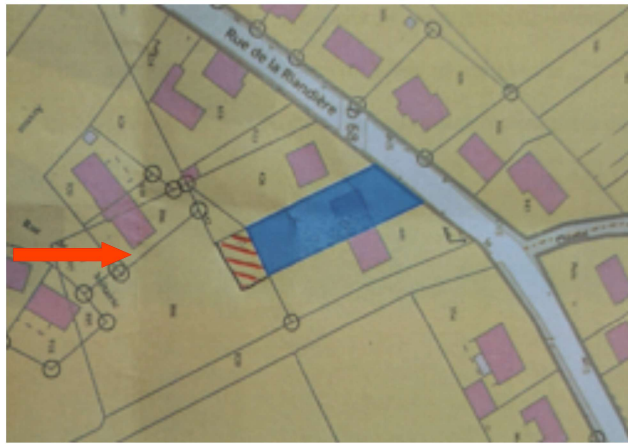
Déposé par l'Indivision Rivière



commentaire du CE: la notice de synthèse de la révision n°2 page 12:indique sur le croquis ci-dessus la mention « extension potentielle à long terme à considérer »

Observation n°7 « Maëlle HUCHOT est propriétaire de la parcelle C447;elle souhaite acquérir 200m2 de la parcelle C898 contiguë pour s'aligner avec sa voisine de droite Mme GOUMONT ;plan joint au message

Déposé par Maëlle HUCHOT 11 rue de la Riandière a NPP

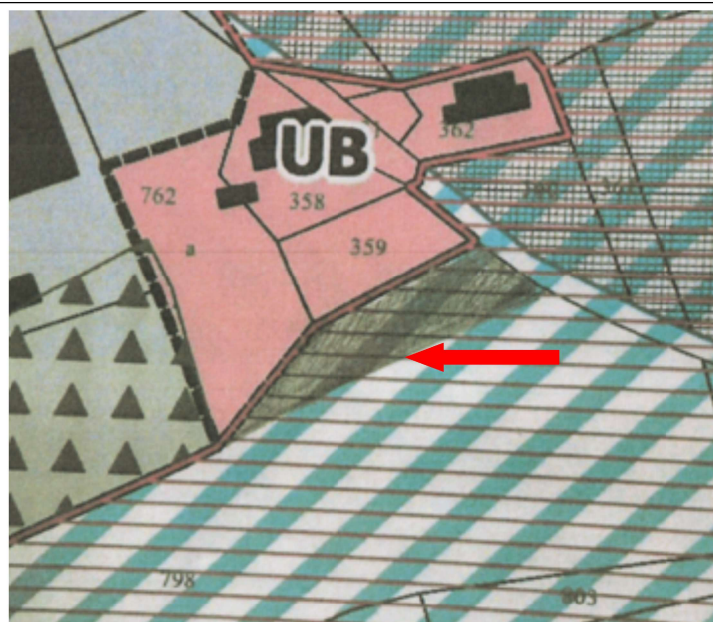


Observation n°8 « Mr et Mme GUERCHE abordent 3 points dans leur courrier :

- 1- questionnent sur le chemin d'accès à la parcelle E657 par la parcelle E638 ;est il acceptable de mettre le chemin à double sens ? ils suggèrent un accès par la RD938
- 2-s'interrogent sur l'opportunité de créer un accès routier par la zone d'équipements sportifs Ue
- 3-pensent qu'un aménagement de la RD28 rue d'Armilly sera nécessaire (circulation et stationnement) a une prochaine révision du PLU »

Observation n°10 « Mr LEDOUX au nom de son père âgé, suite à la modification de la zone UB (parcelles 762 et 359) décrit dans le projet de modification n°3 souhaite ,selon croquis ,un ajustement en alignement avec la parcelle 295 de Mr PROUST; cet alignement serait pris sur la parcelle 798 dont il est propriétaire » croquis joints ci-dessous

Déposé par Dominique LEDOUX -La Billarderie à NPP



Les observation n°5 et 9 concernent le volet modification n°3 du PLU.

<RAPPORT du Commissaire Enquêteur Public, relatif aux révisions n°2&3 et à la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Neuillé-Pont-Pierre
membre de la Communauté de Communes Gâtine-Racan.

Enquête ouverte , par arrêté du Président de la Communauté de Communes GATINE-RACAN, n° A2025-04 du 17/09/2025.,
Commissaire Enquêteur Martin LEDDET par Décision de la Présidente du TA d'Orléans n° E25000148/45 du 29/08/2025

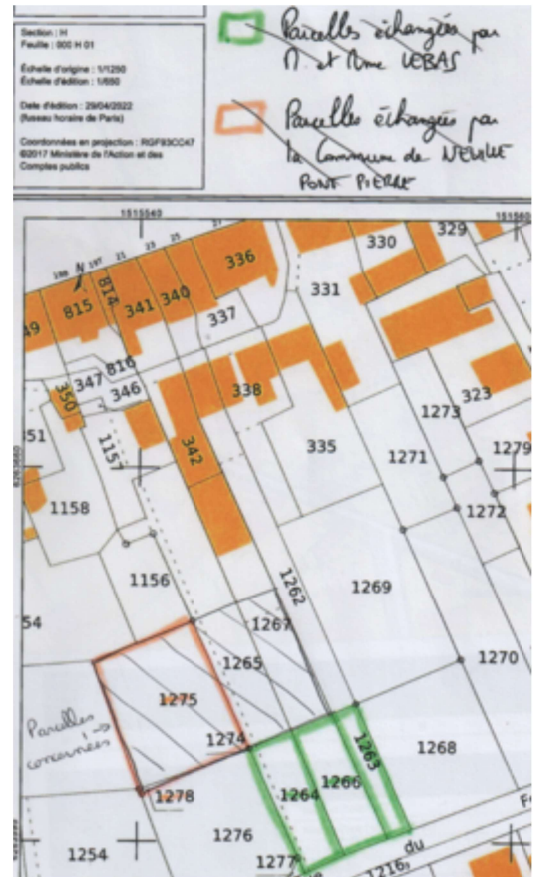
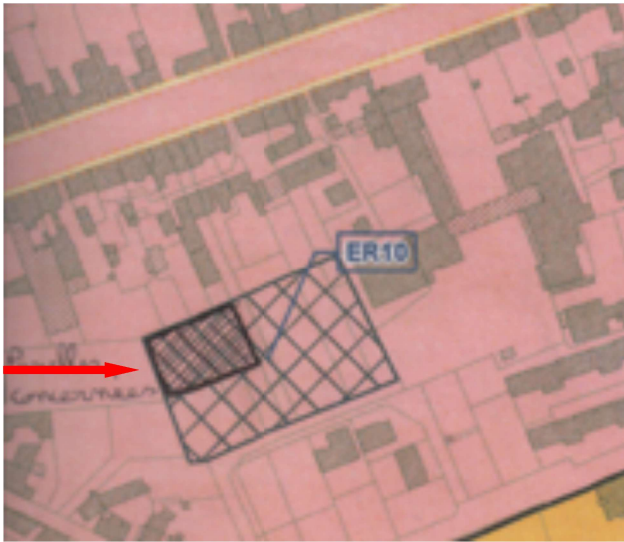
Observation n°5 « Monsieur JALAUDIN est propriétaire des parcelles 880-885-577 par le biais de la SCI CAPA ZC de l'hippodrome de Neuillé-Pont-Pierre

Le projet de suppression de la coulée verte (modification n°3) est il confirmé ?

Les parcelles libérées sont elles constructibles et selon quelles règles ?, »

Observation n°9 « Mr et Mme LEBAS demandent que l'espace réservé ER10 soit supprimé ,maintenant que que la construction de l'ALSH et de l'école a été réalisée ; ils souhaitent que la parcelle 1275 soit libérée pour leur permettre la construction d'une maison individuelle ,comme mentionné en 2022 dans l'acte notarié définissant l'échange des parcelles 1275,1278,1265,1267 avec la mairie (3 plans déposés)»

Déposé par Julie LEBAS -21 av Louis Proust NPP



Les observations n°1, 3 et 6 concernent d'autres sujets qui, à mon avis ,sortent du champ de l'enquête publique mais appellent cependant réponses ,comme demandes formulées grâce au dispositif de démocratie participative que constitue l'enquête publique .

Observation n°1 « Mr FRANJOUX demande que les parcelles 1274,1272,1270 classées en zone N soient reclassées en zone U .

Observation n°3 « Mme LADET veut s'assurer que le projet d'évolution du PLU ne va pas modifier le « Périmètre Délimité des Abords », (cercle de 500m) autour de sa demeure classée Monument Historique ».

Observation n°6 «Maude BELLANGER a sa maison en zone Ux (dédiée aux activités économiques)elle possède de façon contiguë la parcelle 920 en zone Ap ;elle souhaiterait que le reclassement de cette

<RAPPORT du Commissaire Enquêteur Public, relatif aux révisions n°2&3 et à la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Neuillé-Pont-Pierre membre de la Communauté de Communes Gâtine-Racan.

Enquête ouverte , par arrêté du Président de la Communauté de Communes GATINE-RACAN, n° A2025-04 du 17/09/2025.,
Commissaire Enquêteur Martin LEDDET par Décision de la Présidente du TA d'Orléans n° E25000148/45 du 29/08/2025

parcelle en zone constructible à des fins de constructions familiales; courrier déposé avec plans (9 feuillets)

3 - Observations émises par le commissaire enquêteur A,B,C

A-Avant l'enquête ,une concertation préalable a donné lieu à des observations des administrations concernées -Personnes Publiques Associées -PPA;

1. Conseil Départemental-Pôle Ingénierie et Partenariat, Pays Loire Nature -responsable de la mise en œuvre des orientations du Schéma de Cohérence Territoriale Nord Touraine, dont fait partie la CCGR et du suivi de la planification urbaine a émis **un avis favorable** ,

Après avoir pris connaissance des dossiers qui portent sur les points suivants :

- identification les bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination,
- évolution du règlement sur plusieurs points,
- modification de l'OAP de la coulée verte 1 dite « *Le Pressoir-La Borde* »,
- correction d'une erreur matérielle pour la zone de la « *BILLARDERIE* » ;

2. Avis de la MRAe Centre Val de Loire –Mission d'appui à l'autorité environnementale

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) a conclu que le projet soumis à l'Enquête Publique est « **Conforme après examen au cas par cas « ad hoc » pour les 3 volets** de l'enquête publique (révisions simplifiées n°2&3 et modification n°3 du PLU) ;point remarquable qui simplifie la révision du PLU de NEUILLE-PONT-PIERRE notamment évite de soumettre le projet à évaluation environnementale .

3. Avis de la Direction Départementale des Territoires -Service Urbanisme et Démarche de Territoires (**Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers -CDPENAF**):

avis favorable pour les révisions n°2&3 mais défavorable à l'unanimité pour la modification N°3 aux motifs suivants :

- Considérant que la modification consiste à permettre les évolutions complémentaires du règlement écrit des zones A et N, des annexes et du zonage 1AUE suite à une erreur matérielle :

- d'augmenter les capacités de constructibilité au sol des annexes des constructions initiales en zones A et N sur l'ensemble de territoire communal,
- de changer une partie de la parcelle 1AUE en UB de la zone de la « *BILLARDERIE* » jouxtant la maison d'habitation (parcelles E359 et E762) suite à une erreur matérielle,
- de permettre la possibilité de constructions de panneaux photovoltaïques au sol en zones A et N et d'intégrer des possibilités de projets agrivoltaïques pour ces mêmes zones,

- Considérant que l'augmentation des capacités de constructibilité des annexes et extensions en zone A et N est conforme à la doctrine départementale,

- Considérant que l'ensemble du territoire communal est classé en zone d'accélération des énergies renouvelables (ZAER),

- Considérant que la possibilité d'implantation des panneaux photovoltaïques au sol en zone A et N ne peut être généralisée à l'ensemble de ces zones,

- Considérant que le PLU doit se conformer au décret du 8 avril 2024 et à la notion de terres incultes ou non exploitées depuis plus de 10 ans,

- Considérant que l'implantation de panneaux photovoltaïques au sol est de nature à porter atteinte aux zones Agricoles, Naturelles et Forestières et aux filières agricoles et forestières.

<RAPPORT du Commissaire Enquêteur Public, relatif aux révisions n°2&3 et à la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Neuillé-Pont-Pierre membre de la Communauté de Communes Gâtine-Racan.

Enquête ouverte , par arrêté du Président de la Communauté de Communes GATINE-RACAN, n° A2025-04 du 17/09/2025.,
Commissaire Enquêteur Martin LEDDET par Décision de la Présidente du TA d'Orléans n° E25000148/45 du 29/08/2025

La CDPENAF émet donc un **avis défavorable à l'unanimité** au regard des articles L153-34 du Code de l'Urbanisme et L112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime .

En réponse dans son memorandum , sur le point des champs photovoltaïques, J'invite la CCGR à **donner en clair sa prise en compte de l'avis défavorable de la CDPENAF**

B-Concernant le respect de la loi Résilience ,le Commissaire Enquêteur relève l'exemplarité de ce projet ,car il est sans consommation foncière de surface agricole A ou naturelle N;

en effet si la mise en œuvre des projets de révisions allégées n°2 et 3 et la modification n°3 du PLU est décidée ,des changements interviendront bien dans les surfaces des différentes zones urbanisées ou prévues de l'être à court terme ,**mais la somme des surfaces en zones urbaines** (UA,UB, Ubb,UE ,UH, Uha,UX,Uxa) et **des zones à urbaniser à court terme** (1AU, 1AUa,1AUe) **diminuera de 0,672ha au profit des zones non urbanisées** (2AU,2AUe) et **zones agricoles A qui ,elles ,augmenteront au total de 0,6 ha** ;donc le différentiel global de surfaces agricoles et naturelles est positif de **0,6ha** ;ceci s'inscrit donc bien dans l'esprit de la loi Climat et Résilience de 2021.

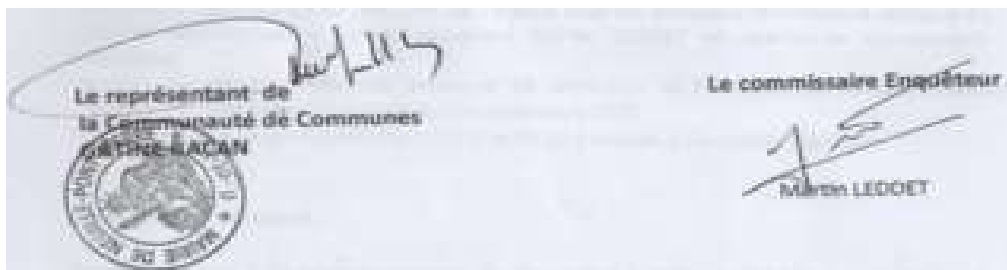
C-Je voudrais enfin aborder **le taux de logements vacants de 7,9 %** : comparé au taux du département d'Indre et Loire 8,6 % et au taux National 8,1% ; cette valeur est donc un taux habituel ; mais Il correspond à une ressource d'environ 80 logements sur un total communal de 1000-1050 logements à NEUILLE-PONT-PIERRE; c'est à dire que cette vacance non exploitée est de fait comparable au « nombre de logements déjà construits dans les zones AU et de densification depuis l'application du PLU » (notice guide de synthèse p39)
Comment la CCGR pourrait -elle mieux exploiter ce gisement de vacance ?

Ce document de 10 pages a été remis et commenté le 14 novembre 2025 à Monsieur le Maire de NEUILLE-PONT-PIERRE ,Vice Président de la CCGR , et à son premier adjoint chargé d'urbanisme

avec envoi en complément d'une copie word du PV des observations et des tableaux récapitulatifs;et ce pour faciliter les réponses du porteur de projet lors de la rédaction de son memorandum .

Le « mémoire en réponse » est à adresser,par voie électronique ,avec copie papier, au commissaire enquêteur , au plus tard le vendredi 28 novembre 2025.

Nota :cette date est en cohérence avec la date de remise du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur ,au **Président de la CCGR, le lundi 8 décembre 2025.**



<RAPPORT du Commissaire Enquêteur Public, relatif aux révisions n°2&3 et à la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Neuillé-Pont-Pierre membre de la Communauté de Communes Gâtine-Racan.

Enquête ouverte , par arrêté du Président de la Communauté de Communes GATINE-RACAN, n° A2025-04 du 17/09/2025.,
Commissaire Enquêteur Martin LEDDET par Décision de la Présidente du TA d'Orléans n° E25000148/45 du 29/08/2025

ANNEXE 8

Mémoire de la CCGR en réponse au Procès Verbal de Synthèse des observations

Au procès verbal des observations remis et commenté au Vice Président de la CCGR, Monsieur JOLLIVET Maire de la commune de NEUILLE-PONT-PIERRE et à Monsieur Roy son adjoint en charge de l'urbanisme, le vendredi 14 novembre 2025, Monsieur C ROBBE de la CCGR, m'a adressé le mémoire de réponse de la CCGR, par courrier électronique, dans les délais réglementaires, soit le vendredi 28 novembre 2025. Le mémoire en réponse est un tableau, présenté ci-après avec les réponses aux observations du public et du commissaire enquêteur:

TABLEAU D'ANALYSE DES REMARQUES PORTÉES DANS LE CADRE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE DU PROJET DES RÉVISIONS ALLÉGÉES N°1 ET 2 ET DE LA MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE NEUILLE-PONT-PIERRE

Atelier Urbago le 17 novembre 2025 Commune NPP 18et19/11/2025

Remarques émises dans le cadre de la Révision allégée n°2			
OBSERVATION	REMARQUE/ QUESTION	AVIS TECHNIQUE ATELIER URBAGO	VALIDATION POLITIQUE
Observation n°2 Mr BOURRE voisin de la zone 1AUE de l'OAP de la Billarderie	Voisin de la zone est destinée à un projet de City Parc et une piscine; il s'inquiète des nuisances de bruit que cela devrait occasionner pour les riverains.	La zone 1 AUE a été positionnée spécifiquement en frange est du bourg, en lisière de zone urbaine, pour rassembler les équipements sportifs à proximité du tissu du bourg et du collège. Cette situation judicieuse décidée dans le cadre de l'élaboration du PLU, permet de répondre à des enjeux de proximité entre lieu d'habitat / de scolarisation / et équipements de sports et divertissement. Toutes les précautions seront prises pour éviter des proximités trop importantes entre les jardins des riverains et les équipements potentiellement sonores.	OK 19/11/2025
Observation n°4 : Indivision Rivière ; M Leguillou et Pierre Rivière	Souhaitent que leur parcelle agricole, C327a enclavée, contiguë de l'OAP Pressoir la Borde soit annexée au secteur constructible, compte tenu des difficultés et des contraintes de l'exploitant agricole à la cultiver à proximité	Il convient de préciser que cette situation d'enclavement n'est pas générée par la présente Révision allégée et l'était déjà préalablement dans le cadre de l'élaboration du PLU. Pour autant, il semble cohérent que la commune puisse réfléchir au devenir de cette parcelle dans le cadre plus général de l'élaboration du PLUi. A ce titre, l'OAP précise que ladite parcelle pourra faire l'objet d'une extension à long terme ; un accès doit être ménagé dans ce sens, pour permettre de créer un lien urbain entre la zone de la présente OAP et la parcelle C327a. L'urbanisation de cette parcelle n'est pas justifiable à l'échelle de la Révision allégée n°2.	OK 19/11/2025

<RAPPORT du Commissaire Enquêteur Public, relatif aux révisions n°2&3 et à la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Neuillé-Pont-Pierre membre de la Communauté de Communes Gâtine-Racan.

Enquête ouverte, par arrêté du Président de la Communauté de Communes GATINE-RACAN, n° A2025-04 du 17/09/2025.,
Commissaire Enquêteur Martin LEDDET par Décision de la Présidente du TA d'Orléans n° E25000148/45 du 29/08/2025

	<i>d'habitations</i>		
Observation n°7 Maëlle HUCHOT est propriétaire de la parcelle C447;	<i>Elle souhaite acquérir 200m2 de la parcelle C898 contiguë pour s'aligner avec sa voisine de droite Mme GOUMONT.</i>	Cette demande est hors sujet des procédures en cours ; cette demande pourra être réitérée dans le cadre de l'élaboration du PLUi.	OK 19/11/2025
Observation n°8 Mr et Mme GUERCHE	<i>1- questionnent sur le chemin d'accès à la parcelle E657 par la parcelle E638 ;est il acceptable de mettre le chemin à double sens ? ils suggèrent un accès par la RD938 2-s'interrogent sur l'opportunité de créer un accès routier par la zone d'équipements sportifs 3-pensent qu'un aménagement de la RD28 rue d'Armilly sera nécessaire (circulation et stationnement) a une prochaine révision du PLU</i>	<p>Le chemin en question sera effectivement en double sens puisqu'il n'est pas possible de faire un accès direct sur la départementale R938 (voie classée à grande circulation) pour des raisons de sécurité imposées par le CD37</p> <p>Un accès direct depuis la RD28 sera créé et est bien mentionné dans l'OAP et inclut en zone 1 AU dans le zonage. De par la présence d'équipement sportif et de leur utilisation régulière, la création d'un accès routier n'est pas envisageable en l'état.</p> <p>Un aménagement pourra être réfléchi sur la rue d'Armilly en lien avec la restructuration de cette zone.</p>	OK 19/11/2025
Remarques émises dans le cadre de la Modification n°3			

Observation n°10 « Mr LEDOUX au nom de son père âgé »	<i>Souhaite selon croquis ; un ajustement en alignement avec la parcelle 295 de Mr PROUST; cet alignement serait pris sur la parcelle 798 dont il est propriétaire</i>	La rectification du périmètre de la zone UB a pour objet de corriger une erreur de classement réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLU, afin de classer en zone UB le jardin, et les dépendances de la maison d'habitation d'ores et déjà classée en zone UB. Il s'agit donc de remettre l'ensemble d'une unité foncière au sein de la zone correspondante, UB, et non UE consacrée aux équipements. L'agrandissement de la zone UB pour permettre la constructibilité d'un nouveau terrain ne saurait être justifié dans le cadre de la présente modification du PLU. Cette réflexion peut être envisagée dans le cadre de l'élaboration du PLUI	OK 19/11/2025
Observation n°5 « Monsieur JALAUDIN est propriétaire des parcelles 880-885-577 par le biais de la SCI CAPA ZC de l'hippodrome de Neuillé-Pont-Pierre »	<i>Le projet de suppression de la coulée verte (modification n°3) est-il confirmé ? Les parcelles libérées sont-elles constructibles et selon quelles règles ?</i>	La suppression de l'ER n°5 au sud est bien confirmée. Les parcelles classées en zone UA sont constructibles en respectant les prescriptions réglementaires de cette même zone.	OK 19/11/2025
Observation n°9 Mr et Mme LEBAS	<i>Demandent que l'espace réservé ER10 soit supprimé, maintenant que la construction de l'ALSH et de l'école a été réalisée ; ils souhaitent que la parcelle 1275 soit</i>	Hors sujet Ce point n'a pas fait l'objet d'une mention par la commune lors de la prescription de l'étude de modification n°3 du PLU. Cette demande pourra être évoquée dans le cadre de l'élaboration du PLUI. Cet oubli devrait être inclus dans le cadre du futur PLUI. Il s'agit d'une régularisation.	OK 19/11/2025

	libérée pour leur permettre la construction d'une maison individuelle, comme mentionné en 2022 dans l'acte notarié définissant l'échange des parcelles 1275,1278,1265,1267 avec la mairie		
Autres Remarques émises			
Observation n°1 « Mr FRANJOUX	<i>Demande que les parcelles 1274,1272,1270 classées en zone N soient reclassées en zone U</i>	Hors sujet Cette demande pourra être évoquée dans le cadre de l'élaboration du PLUi.	OK 19/11/2025
Observation n°3 Mme LADET	<i>Veut s'assurer que le projet d'évolution du PLU ne va pas modifier le « Périmètre Délimité des Abords », (cercle de 500m) autour de sa demeure classée Monument Historique</i>	Le projet d'évolution du PLU n'a pas pour objet d'interagir avec les périmètres de 500m des Monuments Historiques	OK 19/11/2025

Observation n°6 Maude BELLANGER	<i>A sa maison en zone Ux (dédiée aux activités économiques) elle possède de façon contiguë la parcelle 920 en zone Ap ; elle souhaiterait que le reclassement de cette parcelle en zone constructible à des fins de constructions familiales</i>	Hors sujet Cette demande pourra être évoquée dans le cadre de l'élaboration du PLUi.	OK 19/11/2025
La CDPENAF émet donc un avis défavorable à l'unanimité au regard des articles L153-34 du Code de l'Urbanisme et L112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime.	En réponse dans son memorandum, sur le point des champs photovoltaïques, J'invite la CCGR à donner en clair sa prise en compte de l'avis défavorable de la CDPENAF	La commune a fait une proposition de rédaction réglementaire nouvelle afin de répondre à la demande de la CDPENAF et de conditionner et réserver la mise en œuvre des parcs photovoltaïques ou solaires aux terres considérées comme incultes Cf réponse par mail de la DDT : <i>« Bonjour Madame Goutte,</i> <i>Nous validons votre proposition à savoir " sont autorisés les panneaux photovoltaïques et / ou solaires au sol, sur des terres considérées comme incultes, dans le respect de décret du 08 avril 2024".</i> <i>Vous en souhaitant bonne réception.</i> <i>Bien cordialement, »</i> <div data-bbox="576 1010 1294 1070" style="border: 1px solid black; padding: 2px; text-align: center;"> <i>Pauline LUGNOT-ALBRECHT</i> </div>	OK 19/11/2025

<p>- le taux de logements vacants de 7,9 %</p>	<p>il correspond à une ressource d'environ 80 logements sur un total communal de 1000-1050 logements à NEUILLE-PONT-PIERRE;</p> <p>Comment la CCGR pourrait-elle mieux exploiter ce gisement de vacance ?</p>	<p>Le taux de vacance à 7.9% est médian à fort sur le territoire communal. Il peut recouvrir des situations très différentes – habitat insalubre en campagne ou en centre bourg, problème de succession, commerces en rez-de-chaussée et logement à l'étage, etc.</p> <p>Hors, les petites communes seules sont dépourvues d'outils techniques, et financiers pour y répondre.</p> <p>Des échelles territoriales plus importantes telle la Comcom pourra aborder le sujet dans le cadre du PLUi au travers d'un volet « Habitat » ou du SCOT NOT.</p> <p>Des échelles territoriales plus importantes, telles que la communauté de communes, pourront aborder le sujet dans le cadre du PLUi, au travers d'un volet « Habitat » ou du SCOT, le cas échéant :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Au sein de la CCGR, la vacance globale est de 6,8 % — pour moitié structurelle et pour moitié conjoncturelle — un taux donc globalement « normal » à l'échelle intercommunale. • La procédure PLUi a d'ores et déjà mis en lumière la volonté politique de remettre sur le marché des logements vacants, en travaillant sur la requalification des centres-bourgs et la mobilisation du bâti ancien dans les centralités. • Cette exigence fait l'objet d'une orientation dédiée au sein du PADD, récemment débattu en conseil communautaire, encourageant la priorisation du renouvellement urbain et la remise sur le marché des logements vacants avant toute ouverture à l'urbanisation. • Pour se convaincre de l'importance de cette question, les élus ont fait le choix d'élaborer une OAP thématique spécifiquement consacrée à la densification. 	<p>OK 19/11/2025</p>
---	---	---	----------------------

		<ul style="list-style-type: none"> • Pour se convaincre de l'importance de cette question, les élus ont fait le choix d'élaborer une OAP thématique spécifiquement consacrée à la densification. • Ces choix entraîneront des conséquences directes sur le zonage et le règlement écrit associé, actuellement en cours de production. 	
--	--	---	--

Le Président,

Monsieur Antoine TRYSTRAM



ANNEXE 9

Echanges avec CCGR et URBAGO pour améliorer la présentation des dossiers d'EP

Opérations de relecture ,communication et rencontre en vue de corrections à apporter aux 3 guides de présentation : temps passé entre le 10 /09/2025 et le 15/09/2025 : **5 heures**

ci dessous : mes appréciations des manques puis des amélioration constatées, à l'issue du processus de concertation avec le service urbanisme de la CCGR et le bureau URBAGO rassemblés dans le tableau du 15/09/2025

Documents modifiés reçus le 15/09/25	Constats et suggestions
<ol style="list-style-type: none"> 1. Merci à URBAGO pour les efforts de présentation suite à mes échanges rapportés dans mon CR le 10/09/25 2. J ai effectué la relecture des fichiers reçus en couleur; 3. j ai du utiliser le zoom sur certaines des figures 4. entre figures « avant » et « après » : des difficultés de compréhension car les couleurs et les hachurages des zones changent ;mais j' y arrive quand même.... 	
Guide Révision allégée n°3	Amélioration de la taille des caractères et rajout de fléchage constaté utiliser le format A3 est nécessaire pour le CE et les visiteurs de l'EP
Guide Révision allégée n°2	Slide 15 :numéros de la fig 2 illisibles car trop petits slide 31 :surfaces illisibles car en couleur gris clair slide 32 :chiffres illisibles slide 34 :surfaces illisibles car trop petites utiliser le format A3 est nécessaire pour le CE et l'EP
Guide Modification n°3	Plus de fléchages constaté utiliser le format A3 nécessaire pour le CE et l'EP
En synthèse : sous réserve d'améliorer les points mentionnés ci dessus et d'imprimer en format A3 les 3 guides d'utilisation ,je considère les documents acceptables pour l'enquête publique	