

Communauté de Communes Gâtine Racan  
Département d'Indre et Loire



ETUDE DE RÉVISION ALLÉGÉE N°3 DU PLU  
- commune de NEUILLE PONT PIERRE

NOTICE DE SYNTHÈSE

Approuvée par délibération en Conseil Communautaire du 14 janvier 2026

## SOMMAIRE :

Préambule : rappel des objets des procédures

1- Révision allégée n°3

## ■ Préambule : exposé des motifs

La commune de NEUILLE PONT PIERRE, dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 15 juin 2017 a fait évoluer son document d'urbanisme plusieurs fois :

- Lors d'une procédure de révision allégée n°1 du 23 novembre 2022
- lors d'une procédure de modification n°1 en date du 10 octobre 2023
- Lors d'une procédure de modification n°2 en date du 8 novembre 2023

Aujourd'hui la commune 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 supracommunal 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.
- 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.
- 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 ;
- 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 ».

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.

## ■ Préambule : exposé des motifs

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 :

- **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.
- **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.
- **Modification n° 3 a pour objets** :

Dans un 1<sup>er</sup> 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 :

- o D'augmenter les capacités de constructibilité au sol des annexes des constructions initiales en zone A et N sur l'ensemble de territoire communale.

- o D'augmenter et harmoniser la hauteur des clôtures constructibles sur l'ensemble du territoire communal.

- o Permettre la possibilité de constructions de panneaux photovoltaïques au sol en zone A et N sous conditions et d'intégrer des possibilités de projets agrivoltaïques pour ces mêmes zones

- o Sur la zone POLAXIS, modification des règles de stationnement de la zone 1AUZE.

- o 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.

- o 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.

## ■ Préambule : exposé des motifs

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 ont été consultées afin d'émettre leurs remarques. Ces dernières ont été prises en compte avec des évolutions apportées dans le règlement, les OAP et les notices. La CDPENAF a été saisie de ces différentes procédures afin de se prononcer sur la consommation d'espace engendrée. Là aussi, les remarques de la CDPENAF sur la procédure de Modification notamment sur la rédaction des zones A et N autorisant sous conditions les parcs photovoltaïques au sol ont été prises en compte.

Une demande d'examen au cas par cas a été soumise à la MRAe sur la nécessité ou non de procéder à une évaluation environnementale. Aucune évaluation environnementale n'a été requise.

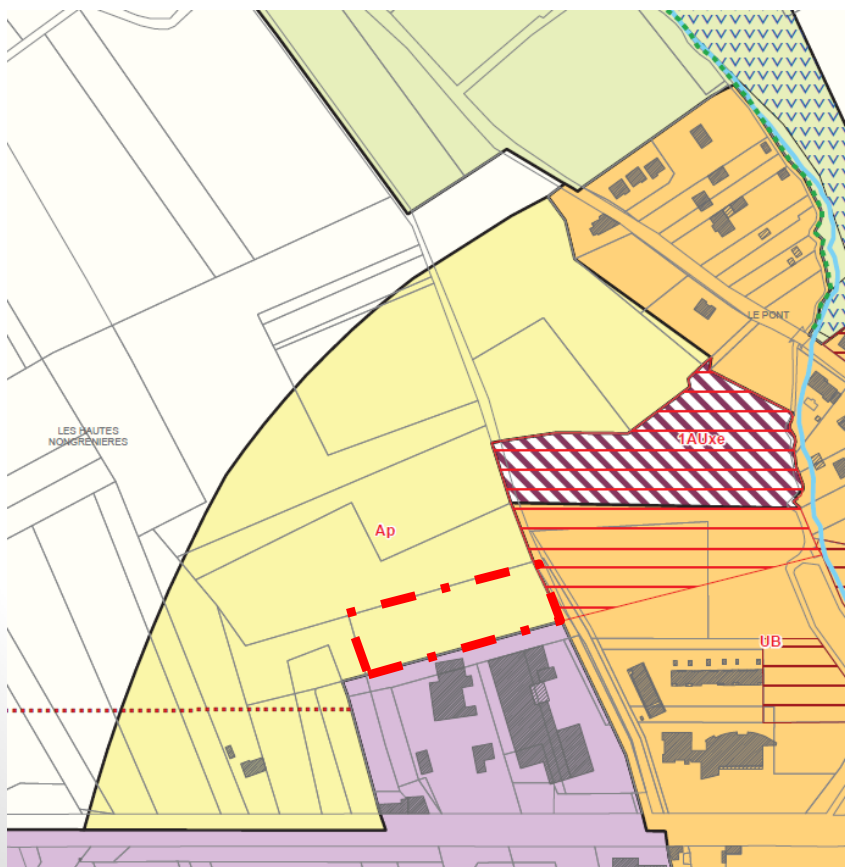
Une enquête publique s'est tenue pendant 1 mois, du 06 octobre au 07 novembre 2025, avec un rapport et des conclusions du Commissaire enquêteur rendus le 08 décembre 2025. L'avis rendu est réputé favorable sans réserve.

**Contexte et justifications :** cette entreprise de BTP et de transports « 2LTP » est installée de longue date sur le territoire commune. Elle a été rachetée en 2020. La nouvelle direction s'est trouvée confrontée à l'existence de la plateforme réalisée en zone Ap, non dédiée à ce type d'activités. Elle continue aujourd'hui de se développer. Par ailleurs, l'entreprise envisage la construction d'un nouveau bâtiment au sein de la zone Ap, en appui de la plateforme existante. Pour y répondre, corriger cette incohérence et régulariser la situation de cette activité dynamique sur le territoire, les élus souhaitent étendre la zone Ux de 0,6 ha, vers le nord sur la parcelle 1183 afin de lui permettre la construction de son atelier. Cette évolution reste compatible avec le PADD qui prévoyait l'extension économique sur ce secteur. Il convient cependant de revoir la rédaction du PADD qui limitait les activités au sein de la zone UX à l'accueil de « petites et moyennes unités artisanales », ce qui ne correspond pas à la réalité de la ZA. En effet, cette zone comprend des activités artisanales, mais aussi de commerces et de services, voire de BTP.

Légende :

 Périmètre d'extension de la Zone d'activité

Extrait du plan de zonage



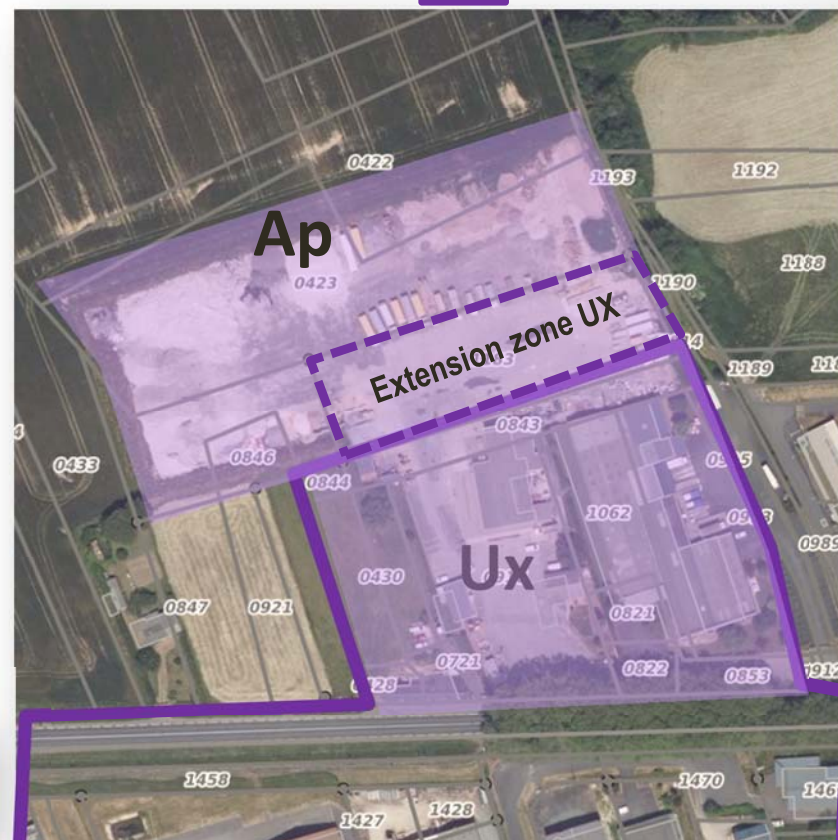
Légende :

 Domaine foncier de l'activité

 Extension envisagée de la zone UX sur 0,6 ha

Extrait photo aérienne

 Limite de la zone Ux



**Contexte et justifications :** extraits des plans de régularisation d'ores et déjà réalisés et validés

- Plan de division et Bornage
- Plan masse de construction du bâtiment ;



*Extrait du plan masse d'implantation et descriptif du bâtiment sur la parcelle 1183*

**Emetteur**  
**TRIANGLE ENERGIE**  
 M. COCHELIN Dany  
 ZI Villeprovert  
 41160 MOREE  
 tél : 02 54 23 30 20 / 06 67 84 86 39  
 email : d.cochelin@le-triangle.fr  
 web : https://www.triangle-energie.com

**Proposition commerciale**

Número d'affaire : INVESTISSEUR  
 Date : 04/08/2022  
 Date fin de validité : 03/09/2022

**Adressé à**

Nom : BEDU  
 Prénom : Geoffrey  
 Société : SCI BGL  
 Siren :  
 Adresse :  
 CP / Ville :  
 Tél / mail :

Descriptif Bâtiment	n° H 25	Lieu de construction :	37370 SAINT PATERNE RACAN
Portique bipente :	1, 28,80 ml	Hypothèses de Calcul	Suivant les normes NV 65, DTU P05 - 0002 de Février 2009
Longueur :	84 ml	Zone de neige maxi :	A2
Surface de construction :	2 420 m²	Altitude maxi :	400 m
Hauteur poteaux :	5,00 ml	Zone de vent maxi :	V2
Hauteur poteaux :	5,00 ml	Bac acier 63/100 e :	7 kg / m²
Hauteur faîtage :	7,88 ml	Poids propre ossature :	7 kg/ml de poutrelle
Pente symétrique :	20%	Systeme d'intégration + PPV :	17 kg / m²
	14 Travées de 6,00 ml	<b>Ral bardage et angles :</b>	
		<b>Ral Couverture et rives :</b>	<b>5008</b>

**Coupe du bâtiment projeté**

VUE EN COUPE

COMMUNE : NEUILLE-PONT-PIERRE  
LIEU-DIT : "Les Nongrenières"

N° PLAN  
DIV

**PLAN DE DIVISION  
ET DE BORNAGE**

Requête de  
la SCI BGL

**INDICE**

N°	DATE	OBSERVATIONS
1	28/02/2011	Plan de division et de bornage - IJPC
2	20/02/2013	Plan de division et de bornage

**SYSTEME**  
 entassement - 1002 - voir note complémentaire - NATURE - CLAP

**DOSSIER : 21319-DIV**  
 Echelle : 1:500  
 TRACE : 21319

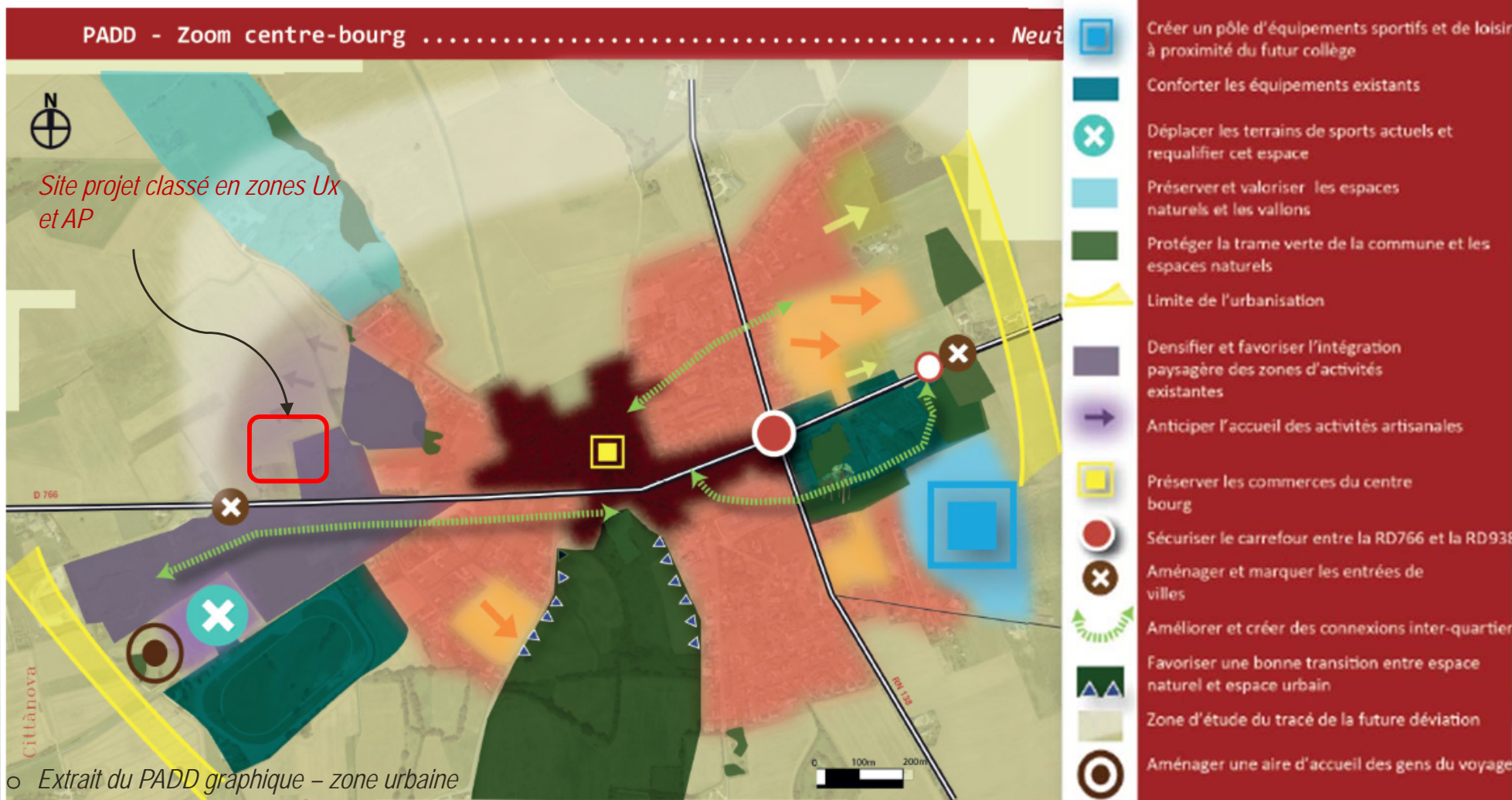
**NOTA :**

COMMUNE DE NEUILLE-PONT-PIERRE  
"Les Hautes Nongrenières"  
Section 6  
**PLAN DE DIVISION ET DE BORNAGE**

*Extrait du plan de division et de bornage de l'assiette foncière de l'entreprise*

### Contexte et justifications

Cette révision allégée a pour objet de *changer la destination des parcelles, actuellement en zone classée Ap, vers la zone Ux, afin de les rendre constructibles, et permettre l'expansion de l'activité en place, liée notamment aux activités de gros-oeuvre et de transport.*



Extrait du PADD

## 4. DESCRIPTION DES ORIENTATIONS GÉNÉRALES

*Les axes de réflexion et les objectifs communaux ont été menés à partir de constats et de tendances observés et devant conduire à un projet équilibré afin de préserver le cadre de vie de Neuillé-Pont-Pierre.*

Rappel : non hiérarchisées, complémentaires et indissociables, ces orientations ont pour objectif de réduire les inégalités urbaines avec pour fil conducteur mixité, qualité urbaine et préservation du cadre de vie.

Elles découlent des éléments du diagnostic, des enjeux et besoins identifiés par l'équipe municipale et se déclinent selon 7 axes stratégiques :

### AXES STRATÉGIQUES

1. CRÉER UN RÉEL PÔLE D'ÉQUIPEMENTS INTERCONNECTÉ
- 2 : MAINTENIR LE RÔLE DE PÔLE MAJEUR DE DÉVELOPPEMENT ET DE PÔLE D'ACCUEIL POUR UNE OFFRE D'HABITAT DIVERSIFIÉE
3. MAINTENIR UNE ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE ET COMMERCIALE TOUT EN PÉRENNISANT LES ACTIVITÉS AGRICOLES
4. PRÉSERVER LE SOCLE NATUREL ET PAYSAGER DE LA COMMUNE
5. PÉRENNISER LES ACTIVITÉS AGRICOLES
6. FACILITER ET DIVERSIFIER LES MODES DE DÉPLACEMENTS POUR TOUS
7. GÉRER DURABLEMENT LE TERRITOIRE

## Extrait du PADD

*Extrait PADD PLU 2017*

### AXE 3. MAINTENIR UNE ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE ET COMMERCIALE TOUT EN PÉRENNISANT LES ACTIVITÉS AGRICOLES

#### PRÉSERVER ET DÉVELOPPER LE TISSU COMMERCIAL DANS LE CENTRE-BOURG

Prévoir à travers le règlement des mesures préférentielles pour le maintien et/ou l'installation des commerces dans le centre-bourg.

Éviter le changement d'affectation des commerces du centre bourg.

#### PROMOUVOIR ET ASSURER LE DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS ARTISANALES

Permettre le développement du pôle économique des Nongrenières pour l'accueil de petites et moyennes unités artisanales.

Anticiper l'accueil des activités économiques à long terme à l'ouest du bourg, le long de la future déviation.

Maintenir la zone d'activité de la gare sur le site déjà existant.

#### PERMETTRE LE DÉVELOPPEMENT D'UN PÔLE ÉCONOMIQUE INTER-RÉGIONAL ET D'ÉQUILIBRE AU NORD DU DÉPARTEMENT

Limiter l'urbanisation du site de l'échangeur de l'autoroute A28 en majorité au foncier acquis par la Communauté de Communes.

#### FAVORISER L'INSERTION PAYSAGÈRE DES ZONES D'ACTIVITÉS

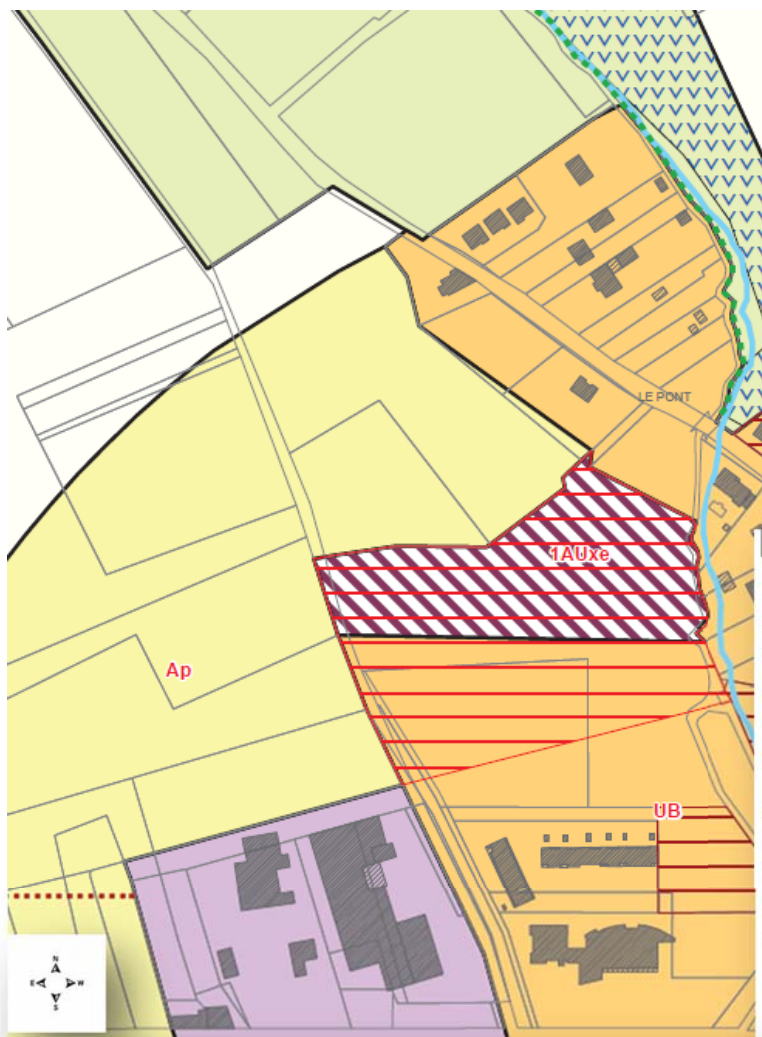
Favoriser l'intégration paysagère des entreprises par le biais d'une réglementation adaptée au regard de l'aspect des constructions de l'aménagement extérieur et des plantations.

*Proposition nouvelle rédaction / PADD PLU*

*« Permettre le développement du pôle économique des Nongrenières pour l'accueil des petites et moyennes unités et l'extension des activités existantes. »*

## Evolution du zonage : extension de la zone UX

o Extrait du zonage avant modification



- UE : Zone dédiée aux équipements publics
- UX : Zone dédiée aux activités économiques
- Uv : Zone dédiée aux activités économiques en entrée de bourg
- Uh : Tissu diffus du hameau de Vallières
- Uha : Tissu dense du hameau de Vallières

### LÉGENDE

#### Secteurs soumis à des dispositions particulières

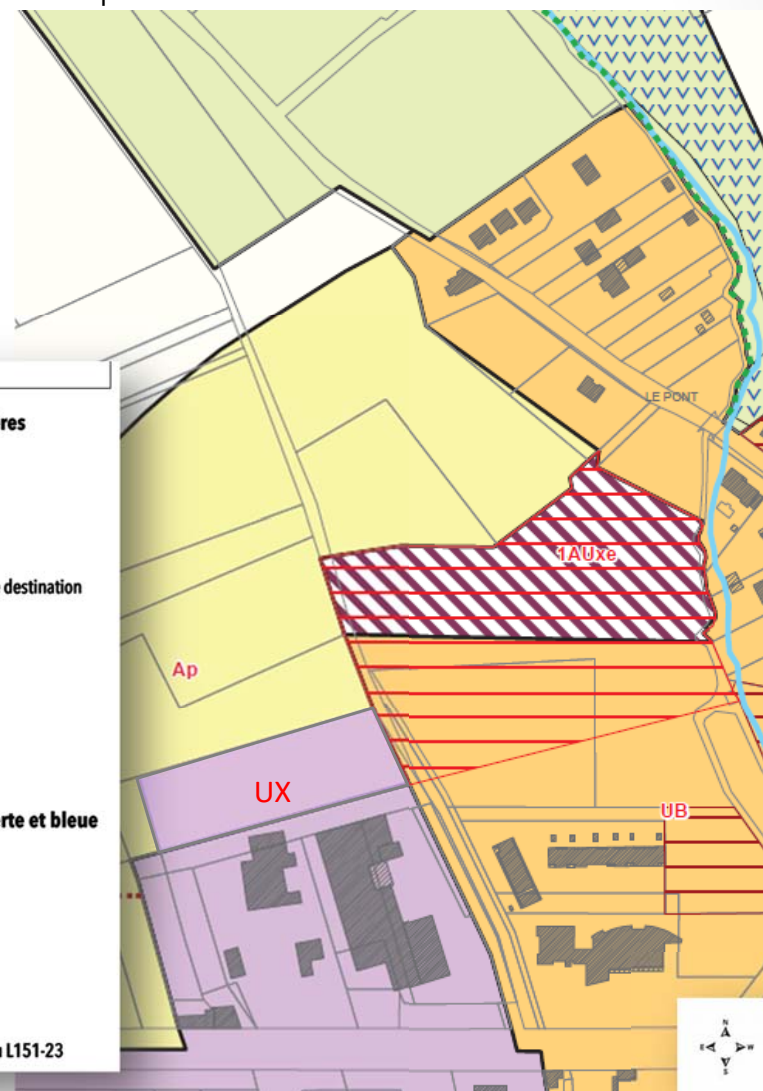
- Linéaire commercial
- Marge de recul inconstructible
- Voie cyclable à créer
- Couloir de nuisances sonores
- Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre du L151-11
- Emplacements réservés au titre du L151-41
- Noyau historique à préserver au titre du L151-19
- OAP Cadre
- OAP Secteur
- Périmètre de grande hauteur

#### Espaces et éléments participant à la trame verte et bleue

- Cours deau
- Eléments végétaux à protéger
- Espace Boisé Classé
- Zones humides à préserver au titre du L151-23
- Bois à préserver au titre du L151-23
- Etang et plan d'eau
- Zone de plantations à réaliser type boisé au titre du L151-23

o Extrait du zonage après modification

Extension de la zone Ux sur 0,6ha en lieu et place de la zone Ap



ETUDE DE REVISION  
ALLEGEE N°3 DU PLU

**JUSTIFICATION DE  
LA REVISION  
ALLEGEE N°3 DU  
PLU**

Evolution des surfaces du  
document graphique

NOM DE LA ZONE	APRES REVISION ALLEGEE N°1	APRES MODIFICATION N°3 REVISION ALLEGEE N°2 REVISION ALLEGEE N°3	DIFFERENCIEL
<b>Surface en ha ZONES URBAINES</b>	<b>112,6</b>		
UA	23,9		
UB	59	59,24ha 59,58ha	+240 M <sup>2</sup> +340m <sup>2</sup>
UBb	1,3		
UE	5,3	5,13ha 8,73ha	-1700m <sup>2</sup> +3,6ha
UH UH <sub>a</sub>	3,9 0,6		
UX UX <sub>a</sub>	17 1,6	17,6ha	+0,6ha
<b>ZONES A URBANISER</b>	<b>189,9</b>		
1AU	2,3	2,4ha	+0,11ha
1AU <sub>a</sub>	4,9	6,2ha	+1,3ha
1AU <sub>e</sub>	8,2	8,13 2,63ha	-700m <sup>2</sup> -5,5ha
	1,9 1,1		
1AUZE <sub>y</sub> 1AUZE <sub>x</sub> 1AUZE <sub>t</sub> 1AUZE <sub>s</sub> 1AUZE <sub>f</sub>	105,2 29,6 11,6 4,2 18,9		
2AU 2AU <sub>e</sub>	2,0 0	0,7	-1,3ha
<b>ZONES AGRICOLES</b>	<b>2306,0</b>		
A Secteur Ap Secteur Ax	2298,3 7,0 0,7	2300,9ha 2300,3ha	+1,9ha -0,6ha
<b>ZONES NATURELLES</b>	<b>1305,1</b>		
N Secteur NI Secteur NI <sub>a</sub> Secteur Nav Secteur Nx	1270,0 12,8 2,0 1,0 18,5		
<b>TOTAL COMMUNE</b>	<b>3914</b>	<b>3914</b>	