



MAIRIE DE NEUVILLE SUR SARTHE
Madame le Maire
4 Grande Rue
72190 NEUVILLE SUR SARTHE

**Urbanisme
Aménagement**

Le Mans, le 14 septembre 2018

Siège social
15, rue Jean Grémillon
CS21312
72013 Le Mans CEDEX 2
Tél : 02 43 29 24 24
Fax : 02 43 29 24 25
accueil@sarthe.chambagri.fr

Nos Réf. : CP/2018.083

Objet : Projet de Plan Local d'Urbanisme - avis de la Chambre d'agriculture.
Dossier suivi par : Céline PELLIER

Madame le Maire,

C'est avec attention que la Chambre d'agriculture a étudié le projet de Plan Local d'Urbanisme de votre commune, arrêté le 5 juin 2018. L'examen du dossier amène les remarques suivantes de notre part :

Remarques générales

Nous avons noté plusieurs passages qui font référence à une autre commune que Neuville sur Sarthe. C'est le cas par exemple p 215 du rapport de présentation, dans le paragraphe «la préservation de la ressource agricole» qui d'autre part stigmatise les agriculteurs comme pollueurs du sol. Nous tenons à rappeler que l'agriculture est conciliable avec la préservation des sols, et que l'évolution des pratiques et les réglementations vont actuellement dans le sens d'une plus grande prise en compte par l'agriculture de tous les enjeux environnementaux.

La prise en compte des enjeux agricoles

Nous constatons avec satisfaction que les exploitants agricoles ont été associés à la procédure au sein de commissions locales et lors d'une réunion de concertation. Il apparaît d'autre part que la confortation de l'activité agricole, dans ses dimensions économique et environnementale, a été affichée et reprise dans les différentes pièces du dossier de PLU.

Le recensement et la localisation des sièges ont été effectués et un tableau synthétique des exploitations avec leurs principales caractéristiques figure dans le rapport de présentation. Une actualisation de ces documents pourrait utilement être réalisée : l'exploitation de Fontay n'est plus en activité, l'évolution du siège des Athées vers un site secondaire pourrait être évoquée et l'installation d'une activité équestre, si elle est effective, pourrait également être prise en compte.

Un véritable diagnostic agricole, avec une analyse des évolutions et tendances sur la commune, aurait été souhaitable.

La justification des besoins et l'étude des impacts agricoles

L'étude des impacts (à la fois individuels et collectifs) du projet sur l'activité agricole est quasi-inexistante.

L'usage agricole actuel des terres dans les zones prévues pour l'urbanisation, leurs qualités agronomiques, la superficie qu'elles représentent dans la SAU des exploitations concernées, les compensations éventuellement envisagées, ne sont à aucun moment évoqués. Que le propriétaire soit vendeur n'empêche pas une perte définitive de surface pour l'activité agricole !

De vastes zones sont également prévues en « Ap » et sont déjà présentées, sans justification ni étude, comme futures zones d'urbanisation...

De même, en ce qui concerne l'extension de la zone d'activités de la Grouas, il est indispensable de mieux expliciter les besoins en matière d'activités économiques ainsi que le projet communautaire dans ce domaine.

La consommation d'espace

L'objectif de croissance démographique a été fixé à 0,58 % par an. Cet objectif semble très raisonnable au vu des facteurs d'attractivité de la commune.

Le projet témoigne de votre volonté de limiter la consommation des espaces agricoles et naturels, et les possibilités de densification de l'enveloppe urbaine ont été étudiées.

Toutefois, la mise en place dans les OAP des zones AUh d'une densité à 15 logements/ha témoigne d'un manque d'ambition en matière de densité minimale et donc de réduction de la consommation d'espace. Une densité de 20 logements/ha aurait été plus adaptée à la situation péri-urbaine et à l'attractivité de la commune et lui aurait permis d'économiser un peu plus son potentiel d'extension à long terme.

De même, la Chambre d'agriculture recommande de fixer un minimum de 5 logements pour la zone UPr en extension, rue de la Gare.

Il serait opportun également de préciser les mesures qui seront mises en place pour l'optimisation de l'espace dans la zone AUa. Les questions d'accès et de phasage de l'aménagement pourraient être développées, les OAP sectorielles étant globalement un peu « légères » et peu explicites.

Concernant le zonage et le règlement écrit

La Chambre d'agriculture constate que la zone Agricole est suffisamment étendue et qu'elle englobe les sites d'exploitation.

Toutefois, certaines zones « Aa » semblent trop étendues sans justification (par exemple celles destinées à « Cana Ouest » ou « Chaplain »). Il serait préférable de limiter ces STECAL aux terrains déjà occupés et d'éviter les parcelles à usage agricole.

En ce qui concerne le repérage des haies, comme éléments de paysage à préserver (L 151-23), sans hiérarchisation réelle de la qualité de ces haies en fonction de critères paysagers, environnementaux, de gestion des eaux ou de maintien des terres, la mise en place de prescriptions est peu étayée.

Toutefois, le souci de la prise en compte des obligations déjà existantes pour les agriculteurs (conditionnalité des aides liées aux Bonnes Conditions Agricoles et Environnementales dans le cadre de la PAC) apparaît dans le règlement proposé.

Pour plus de clarté, et afin d'éviter de bloquer certains projets de développement agricoles, il serait souhaitable de bien différencier les règles applicables aux habitations liées à l'activité agricole de celles concernant les habitations existantes non liées à l'activité agricole. Pour ces dernières seulement, il convient d'établir des règles restrictives en matière d'extension et d'annexes.

Sous réserve de la prise en compte de ces remarques, la Chambre d'agriculture émet un **avis favorable** sur le projet de PLU de Neuville-sur-Sarthe.

Je vous prie de croire, Madame le Maire, en l'expression de mes sincères salutations.

Le Président,



Jean-Loïc LANDREIN

