



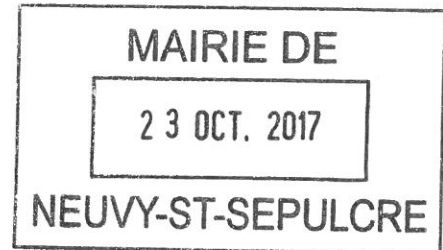
**AGRICULTURES
& TERRITOIRES**
CHAMBRE D'AGRICULTURE
INDRE

Service Environnement & Territoires
Tél. : 02 54 61 61 88
N/REF : RM/CC

OBJET : Projet de Plan Local d'Urbanisme de Neuvy-Saint-Sépulchre

00011234

MONSIEUR LE MAIRE
COMMUNE DE NEUVY-SAINT-SEPULCHRE
1, place Georges Clémenceau
36230 NEUVY-SAINT-SEPULCHRE



Châteauroux, le 20 octobre 2017

Siège Social

24 rue des Ingrains
36022 CHATEAURoux CEDEX
Tél. : 02 54 61 61 00
Fax : 02 54 61 61 16
Email : direction@indre.chambagri.fr

Monsieur le Maire,

Conformément à l'article L.153-20 du code de l'urbanisme, vous nous avez transmis pour avis le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Neuvy-Saint-Sépulchre tel qu'arrêté par le conseil communautaire en date du 11 juillet 2017, et nous vous en remercions.

Cet avis fait suite à une démarche d'élaboration du PLU en concertation avec les différentes Personnes Publiques Associées. Nous avons ainsi pu réaliser un certain nombre d'observations et autres contributions qui ont globalement bien été intégrées au document arrêté et nous vous en remercions également.

La commune de Neuvy-Saint-Sépulchre est, depuis ces dernières années, dans une dynamique démographique et économique plutôt positive au regard de la dynamique départementale, ce qui est remarquable. Par ce projet de PLU, les élus municipaux montrent le souhait de maintenir, voire de renforcer cette dynamique tout en restant modéré dans ses ambitions.

Un objectif de 65 nouveaux logements à horizon 2027 est affiché avec une consommation de moins de 5 ha sur les terres déclarées à la PAC. Ces prévisions nous semblent cohérentes et maîtrisées au regard des dynamiques territoriales. De plus, des orientations d'aménagement sont prévues pour organiser et favoriser le renouvellement urbain et la densification.

Sur ce point, nous vous invitons à être vigilant dans les secteurs d'extension, hors OAP. En particulier pour les parcelles 232, 233, 313, 314 et 316, rue des Violettes et sur les parcelles 87, 278 et 282 lieu dit « Chaume Nérault ». Dans ces secteurs, seuls les échanges avec les porteurs de projet vous permettront d'atteindre une certaine densité. A moyen terme des OAP pourront être prévus dans le PLU intercommunal en cours d'élaboration.

Pour le développement économique, il en va de même. Seule une faible part des zones d'extension, environ 1 ha, concerne des parcelles déclarées à la PAC.

En matière de développement agricole, les règlements graphiques et écrits semblent bien adaptés. Une règle sur les distances d'implantation (article 5) est toutefois à modifier en zone A et N. Les distances aux RD927 et RD990 prévues dans le règlement du PLU (75m) sont différentes du schéma routier départemental. Par ailleurs, par dérogation, ces règles d'implantation n'ont pas vocation à s'appliquer aux constructions nécessaires à l'exploitation agricole.

Nous nous interrogeons également sur l'interdiction des bardages bois dans le règlement écrit, ce qui ne nous semble pas opportun.

Le règlement écrit prévoit également que sur l'ensemble de la commune les arrachages de haies, soient soumis à déclaration préalable. Cette écriture réglementaire nous semble excessive au regard du code de l'urbanisme. En effet, le code de l'urbanisme prévoit la possibilité de mise en place de mesures de protection sur des « éléments de paysage » identifiés dans le PLU, ce qui n'est pas le cas dans votre présent projet. Par ailleurs, la protection coercitive de l'ensemble du réseau bocager ne nous semble pas la meilleure solution pour sa préservation à long terme. Un travail de hiérarchisation devra dès lors être réalisé dans le PLU intercommunal en cours d'élaboration. De plus, le Pays, a initié dans le cadre de la TVB des travaux sur la valorisation du bois. Nous pensons que c'est davantage cette voie qu'il faudra favoriser pour permettre le maintien du bocage à plus long terme.

Compte tenu de la prise en compte générale des enjeux agricoles, la Chambre d'agriculture de l'Indre émet un **avis favorable** au projet de PLU de la commune de Neuvy-Saint-Sépulchre arrêté le 11 juillet 2017 **sous réserve** de la prise en compte de ses observations.

Les demandes et observations formulées ici le sont au nom des intérêts généraux de la profession agricole et de l'agriculture que nous avons pour mission de représenter et de défendre.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

Le Président,

Robert CHAZE

