




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

Arrivé: 444129	uca0080
Avis sur le PLUi	
Reçu: 28/09/2021	
Limite: 12/11/2021	
...IT/DMUP/PLUI	

**Communauté d'agglomération Bourges Plus**  
**Service Planification**  
**23-31 boulevard Foch**  
**CS 20321**  
**18023 BOURGES Cedex**

Saint-Doulchard, le 21 septembre 2021

**Siège Social**  
2701, route d'Orléans  
BP 10 - ZA Détour du Pavé  
18230 SAINT-DOULCHARD  
Tél : 02 48 23 04 00  
Fax : 02 48 65 18 43  
[accueil@cher.chambagri.fr](mailto:accueil@cher.chambagri.fr)

Nos réf : EG/MH/CL

Objet : **avis sur le PLUi**

Affaire suivie par Magalie Hautefeuille

**Monsieur le Président,**

Vous nous avez saisis par courrier du 30 juin 2021, pour un avis sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de votre Communauté d'agglomération.

Après lecture de l'ensemble des documents, un avis technique m'a été remis et des remarques ont été formulées. Vous le trouverez en accompagnement de ce courrier.

Au vu du dossier présenté, nous rendons donc un **avis favorable sous réserve de la prise en compte de nos remarques au projet présenté.**

Nous vous prions d'agréer, **Monsieur le Président**, l'expression de nos salutations distinguées.

**Le Président de la Chambre d'agriculture du Cher,**

**Etienne GANGNERON**



Saint-Doulchard, le 21 septembre 2021

Affaire suivie par Magalie Hautefeuille

Vous nous avez saisis par courrier du 30 juin 2021, pour un avis sur l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal de votre communauté d'agglomération.

Après lecture des documents, le projet appelle les commentaires suivants :

Tout d'abord, nous tenons à souligner le travail accompli pour arrêter votre nouveau dossier par rapport au précédent dossier arrêté.

**Siège Social**  
2701, route d'Orléans  
BP 10 - ZA Détour du Pavé  
18230 SAINT-DOULCHARD  
Tél : 02 48 23 04 00  
Fax : 02 48 65 18 43  
[accueil@cher.chambagri.fr](mailto:accueil@cher.chambagri.fr)

**PADD :**

Les orientations présentées dans le PADD, concernant la place de l'agriculture sur le territoire, sont en théorie bien mises en avant.

Dans votre document, la protection des espaces agricoles et la proscription du mitage sont deux objectifs positifs mais tout de suite contrariés par la volonté expresse de développer le photovoltaïque au sol sur des espaces à faible valeur agricole.

La valeur agricole des terres (« espaces à faible valeur ajoutée ») n'étant pas un critère retenu par la charte Agriculture, Urbanisme Territoires - volet Développement des installations photovoltaïques au sol de décembre 2011, cette position est toujours contraire à la charte et ne peut donc pas être approuvée par notre organisme.

**Rapport de présentation :**

Nous trouvons que le scénario retenu reste ambitieux au vu de l'évolution du nombre de la population du territoire. Un scénario plus modéré aurait pu amener à réduire le besoin en foncier pour l'habitat.

Par contre, nous pouvons mettre en avant une bonne répartition des logements : le pôle aggloméré doit absorber plus de logements que les autres pôles, ce qui correspond à votre PADD.

Concernant votre objectif de reconquête de la vacance, deux remarques peuvent être faites : vous ne prévoyez aucune méthode pour y parvenir et surtout, votre objectif n'est envisagé que dans les pôles agglomérés. Aucune prévision n'est envisagée dans les pôles de proximité ni dans les communes rurales, ce qui aurait pourtant pour effet mathématique de faire baisser votre besoin en logement en extension.

Concernant la consommation foncière pour les activités économiques, vous estimez votre besoin en extension à 108 hectares alors que toutes les surfaces déjà classées en zone économique ne semblent pas consommées et qu'aucun projet d'installation concret n'est détaillé.

Concernant le photovoltaïque au sol, les projets sont bien classés en UIn ou en NIn mais ne sont pas considérés comme de la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers, ce qui fausse légèrement le total en besoin foncier.





De plus, certains sites classés comme tel, sont à ce jour encore déclarés à la PAC, avec une vocation agricole certaine et situés sur des terres classées comme bon, voire haut, potentiel agronomique dans les cartes des sols réalisées par la Chambre d'agriculture.

Nous notons une augmentation de bois et haies classés en lien avec la trame verte et bleue. Cela est acceptable à condition que tous ces espaces classés aient bien été vérifiés sur le terrain ? Ces classements créant des contraintes pour les agriculteurs, ils doivent exister sur le terrain et être pertinents.

### **Règlement et carte de zonage :**

Vous autorisez la construction d'abris pour animaux non liés à l'activité agricole en zones A et N. Cela est exclu par l'article R151-23 du code de l'urbanisme.

Au vu de cet article et d'une réponse ministérielle du 4 octobre 2007, la réalisation d'abris non fermés destinés à protéger les animaux (*les chevaux par exemple*) en cas d'intempérie, sur des terrains non voués à l'activité agricole et situés en zone A n'est pas permise. C'est pourquoi, nous vous demandons d'ôter cette possibilité du règlement.

#### **- En zone A :**

Nous notons avec intérêt que l'implantation de photovoltaïque au sol est interdite. Cela correspond à la Charte de 2011.

Nous souhaitons vous mettre en garde sur l'interdiction de toitures en tôle ondulée, papier goudronné ou fibrociment. : Celle-ci ne s'applique-t-elle qu'aux habitations et annexes ou également aux bâtiments d'exploitations ? Dans ce dernier cas, cette interdiction sera très contraignante pour les agriculteurs et parfois même empêchera une évolution de l'exploitation agricole nécessaire à son fonctionnement.

Il en est de même pour les obligations de valorisation de toitures et d'aires de stationnement en production d'énergie renouvelable ou végétalisation s'appliquant aux bâtiments concernés à partir de 500 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Enfin, vous indiquez que les constructions agricoles de plus de 50 m<sup>2</sup> ainsi que les aires de dépôt et de stockage doivent être accompagnées de la plantation d'une haie afin de garantir l'insertion paysagère des constructions dans leur environnement. Ce surcoût imposé par vos services sera financé de quelle manière par les porteurs de projet ? Une aide sera-t-elle mise en place pour aider à la replantation des haies ?

#### **- En zone N :**

La rédaction du règlement de la zone N est floue, imprécise :

Le photovoltaïque au sol est explicitement autorisé en zone Nln mais ne l'est pas explicitement interdit dans les autres sous zonages N. Il serait donc possible d'en construire dans les autres zonages par l'intermédiaire de la formulation "constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés...". Ce qui nous semble contraire à votre intention première.

Il serait bon d'en interdire expressément l'implantation dans les autres sous-zonages de la zone N.