



**Communauté de Communes de la
Septaine**

**ZAC des Alouettes
18520 AVORD**

Saint-Doulchard, le 25 octobre 2019

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

Objet : avis sur le PLUi

Affaire suivie par Magalie Hautefeuille

Monsieur le Président,

Vous nous avez saisis par courrier du 2 août 2019 reçu le 5 août 2019, pour un avis sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de votre Communauté des communes.

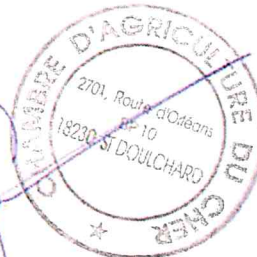
Après lecture de l'ensemble des documents, un avis technique m'a été remis et des remarques ont été formulées. Vous le trouverez en accompagnement de ce courrier.

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

Je vous prie d'agréer, **Monsieur le Président**, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Président de la Chambre d'agriculture du Cher,

Etienne GANGNERON



Saint-Doulchard, le 25 octobre 2019

Affaire suivie par Maqalie Hautefeuille

Vous nous avez saisis par courrier du 2 août 2019, reçu le 5 août 2019, pour un avis sur l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal de votre communauté de communes.

Tout d'abord, vous trouverez joint en annexe des remarques techniques concernant la cartographie et le zonage, issues d'une rencontre avec les agriculteurs du territoire en date du 15 octobre dernier. La prise en compte de ces remarques très pratiques permettra la transcription d'attentes et de réalités concrètes du terrain.

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

PADD :

Les orientations présentées dans le PADD concernant la place de l'agriculture sur le territoire sont bien expliquées et nous pouvons mettre en avant un bon travail de réflexion.

Relever les risques de conflits de voisinages montre bien l'intérêt du territoire pour l'agriculture.

Par contre, autoriser le photovoltaïque au sol sur tout votre territoire va contre votre objectif de préservation des terres agricoles et naturelles. Cela entache votre objectif de limitation de consommation des terres agricoles.

Rapport de présentation :

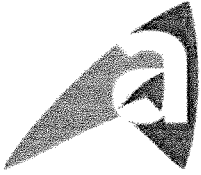
Nous trouvons que le scénario choisi est correct et correspond à la réalité de votre territoire. Le besoin en logement est également bien estimé mais le potentiel de constructions relevé est trop important du fait d'un trop grand nombre de parcelles classées en zones 2AU.

Nous tenons à noter votre objectif de reconquête de la vacance, même si vous ne prévoyez aucune méthode pour y parvenir.

Concernant la consommation foncière pour les activités économiques, vous estimez votre besoin en extension à 13 hectares en zone 1AU et 8 hectares en zone 2AU alors qu'aucun projet d'installation concret n'est détaillé. C'est pourquoi nous vous demandons de déclasser les parcelles 2AU situées à Soye en Septaine et à Vornay prévues « pour le cas où » et de les réintégrer en zone A.

Concernant la localisation des possibilités de construire, le rapport de présentation semble en contradiction avec votre PADD, dans lequel vous indiquez vouloir lutter contre l'étalement urbain.

Selon la page 129, vous localisez uniquement 32 % des constructions dans le pôle principal (Avord), contre 50 % dans les communes rurales. En suivant votre PADD, les constructions devraient être plus nombreuses dans le pôle principal.



Environ 80 hectares sont à ce jour classés en zone 2AU (*habitat et économiques*). Cela nous semble légèrement élevé, car aucun projet n'est présenté et la procédure de modification de la zone 2AU en 1AU est simple, entraînant finalement une consommation de foncier beaucoup plus importante que celle prévue initialement. De plus, beaucoup de terres à ce jour, non construites et parfois cultivées, sont d'ores et déjà intégrées dans la zone U.

Ces potentiels constructibles sont-ils inclus dans vos calculs ou doivent-ils être rajoutés aux chiffres énoncés ? Car cette méthode augmente fortement votre potentiel constructible et tend alors à rendre votre document plus consommateur d'espaces agricoles, naturels et forestiers.

Enfin, beaucoup de zones de réservoir de biodiversité sont identifiées dans votre document (*zones Ab et Nb*) (442.28 hectares en zone A et 53.57 hectares en zone N). Cela est certes essentiel mais était-il nécessaire d'intégrer toutes ces parcelles et de leur imposer un règlement si contraignant pour le développement de l'activité agricole : aucune construction n'est possible sauf extension et annexes de bâtiments d'habitation existants ?

Règlement et carte de zonage :

Vous autorisez l'installation de panneaux photovoltaïques au sol en zone A et N, à condition de ne pas consommer des terres agricoles de bonne qualité agronomique (*à moins d'intégrer un projet de valorisation agricole*).

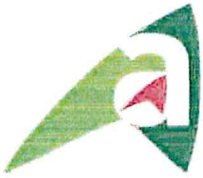
Cette proposition est en contradiction avec la Charte Agriculture, Urbanisme Territoires - volet Développement des installations photovoltaïques au sol de décembre 2011 qui indique que l'installation de panneaux n'est envisageable que sur des terrains non exploités par l'agriculture et non déclarés à la PAC depuis au moins 10 ans. La valeur agronomique des sols n'est pas un critère objectif retenu par la Charte et ne peut donc pas être pris en compte pour décider du zonage de terres à ce jour cultivées et déclarées à la PAC.

En zone A, le photovoltaïque au sol est autorisé.

La Chambre d'agriculture a une position claire et sans équivoque sur la gestion de l'implantation de photovoltaïque au sol : nous refusons tout projet situé dans cette zone sur des terres déclarées à la PAC, à moins qu'un projet agricole réel et viable y soit intégré et démontré par une étude économique.

Vous autorisez la construction d'abris pour animaux non liés à l'activité agricole. 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.



Concernant la zone N, les mêmes remarques s'imposent pour la gestion du photovoltaïque au sol et la possibilité de construction d'abris pour animaux non liés à l'activité agricole.

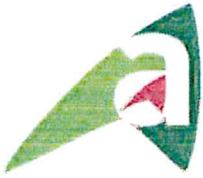
Au vu du dossier présenté, je vous recommande de rendre un **avis favorable sous réserve de la prise en compte de nos remarques au projet présenté.**

Magalie Hautefeuille
Chargée des dossiers urbanisme

Visa du Président de la Chambre d'agriculture du Cher,

Etienne GANGNERON





Annexe à la note technique sur le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de communes de la Septaine

Avord :

Attention à préserver l'accès à la parcelle à l'arrière des zones 1AU et 2AU à l'ouest du bourg.

Déplacer le repérage du bâtiment agricole sur la parcelle 497.

Parcelle 1027 : Supprimer le repérage des bâtiments et repérer le bâtiment non identifié.

-

Guilly :

La protection de la haie autour de l'étang a-t-elle vraiment un intérêt écologique ? Elle pourrait gêner un projet d'extension de l'étang.

Baugy :

-

Le Moulin de la Gravelle

Repérer les bâtiments parcelles 373.

Passer la parcelle 371 de la zone N à A.

-

Nérauges

Entre les parcelles 481 et 353, sur la parcelle 350, entre 678 et 400 : pas de haie mais un fossé de récupération des eaux qui peut être modifier : Supprimer l'élément de continuité écologique.

Supprimer la haie face au bâtiment : ce n'est pas une continuité écologique mais une allée plantée qui pourrait aussi être déplacé.

La haie sur le chemin plus au Nord est une haie « historique » bordant un chemin et serait intéressante à préserver.

Attention à la limite de la zone naturelle : elle empiète sur le jardin (parcelle 358). La limite pourrait être reprise pour prendre en compte la réalité du terrain.

-

Ondrées

Construction sur la parcelle 588 : est une habitation, pas besoin d'être repérée.

Crosses :

Chemin à préserver à repérer en limite sud-ouest du territoire (parcelle 1).

Au nord-ouest du bourg, les parcelles 18 et 19 sont désormais cultivées : supprimer élément de continuité écologique.

Gron :

-

Le Chaillou :

Repérer le bâtiment le plus au nord.



Saligny le Vif :

- Le Grand Nuisement : Ajouter une croix sur le bâtiment du milieu.

Savigny en Septaine :

Faire apparaître le bâtiment agricole au nord-est du cimetière sur le cadastre. Déplacer la limite de la zone naturelle.

- Chenevières
Réduire l'élément de continuité écologique sur la partie qui s'est enrichie, autour du tennis pour permettre l'évolution de l'exploitation agricole parcelles 15 et 16).

Soye en Septaine :

Parcelle 4 : Préserver un accès à la parcelle d'au moins 6 m sur la RD.

L'existence d'un plan simple de gestion sur le bois de la Garenne semble rendre inutile la protection en espace boisé classé et pourrait même gêner l'exploitation courante du bois.

Vornay :

Deux taillis au sud du territoire repérés en éléments de continuités écologiques :

- Cette protection est-elle vraiment nécessaire
- Cette protection risque-t-elle de gêner la talle régulière (pivot d'irrigation à ce niveau). ?

Villabon :

Quel est le projet de la commune concernant les jardins des marais ?

Problématique de la cohabitation entre les zones urbaine et les terres agricoles.

- Clamecy :

La haie se réduit aujourd'hui à la bordure sud des bâtiments d'exploitation.