



**CHAMBRE
D'AGRICULTURE**
INDRE

Siège Social

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



Communauté de Communes Marche
Occitane - Val d'Anglin
Monsieur le Président
2, place Saint-Christophe
36370 Lignac

Châteauroux, le 14 octobre 2024

N/Réf. : NP/DD/RM/MR

Objet : : Projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes de Marche Occitane – Val d'Anglin (MOVA)

Pièce jointe : Annexe technique

Monsieur Le Président,

Par courrier du 15 juillet 2024 et conformément à l'article L.153-16 du code de l'urbanisme, vous nous avez transmis pour avis le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes de La Marche Occitane – Val d'Anglin (MOVA) tel qu'arrêté par le conseil communautaire du 22 avril 2024.

En préambule, nous tenons à souligner que les cinq années passées entre la prescription d'élaboration prise par le conseil communautaire en octobre 2019 et l'arrêt du projet en avril 2024, ont permis d'aboutir à un document d'urbanisme de qualité. La majorité des pièces constitutives du document d'urbanisme nous semble lisible et opérationnelle pour l'application du droit des sols, notamment au regard du développement des activités agricoles et forestières.

Les projections démographiques et économiques du territoire sont globalement raisonnées. Elles conduisent à une extension de l'urbanisation pour les 10 prochaines années d'environ 14 hectares pour l'habitat et 17 hectares pour les zones économiques ou à vocation d'équipement sur les 17 communes de la MOVA. A cela s'ajoute environ 20 hectares de réserve foncière (2AU).

Bien que ces extensions restent toujours trop importantes au regard des impacts induits sur l'activité agricole. Il convient de mettre en avant les efforts réalisés par la Communauté de Communes pour mettre en place une politique de modération de la consommation foncière. Nous porterons une attention toute particulière sur les Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL), car les surfaces sont importantes et les justifications dans le rapport de présentation semblent parfois incohérentes.

Nous tenons également à souligner le travail réalisé pour la prise en compte de l'agriculture, qui occupe une place importante dans l'activité économique de la MOVA. Le diagnostic agricole s'est voulu le plus exhaustif possible, notamment sur l'identification des sites d'exploitation. Il a permis de dégager les principaux enjeux agricoles du territoire dans le cadre de la politique d'aménagement du territoire : garantir une capacité de développement aux

exploitants agricoles ; favoriser le renouvellement des générations ; prendre en compte les nouvelles activités de diversification, et limiter les conflits entre zones habitées et agriculture. Ces enjeux se traduisent par des orientations précises du PADD ainsi que dans les documents réglementaires.

Toutefois, malgré le travail important conduit et la qualité notable du document, notre analyse nous amène à réaliser un certain nombre d'observations et demandes de modifications. Vous les retrouverez dans ce présent courrier ainsi que dans l'annexe technique associée.

1/ Concernant les extensions de l'urbanisation :

Bien que, comme cela a été dit précédemment, nous notons globalement une modération de la consommation foncière, nous nous interrogeons sur certaines zones U du document d'urbanisme qui constituent des extensions sur les espaces agricoles naturels et forestiers.

C'est notamment le cas pour la commune de Belabre au lieu-dit « Beaugé », où nous considérons que la zone UB, sur une partie de la parcelle AD0001, impacte en totalité la parcelle agricole, la rendant ainsi inexploitable. L'urbanisation de la parcelle AD0003 nous semblerait de ce point de vue plus cohérente.

C'est également le cas sur la commune de Chaillac, au lieu-dit « Vâvre » pour la parcelle F0948 identifiée partiellement en UH. Là encore, un développement sur les parcelles G0281, 282, 283, commune de Lignac, nous semblerait plus cohérent pour limiter les impacts sur les surfaces agricoles.

Sur la commune de Saint-Gilles, nous ne comprenons pas le classement d'une partie de la parcelle B0977 en zone UX. Une justification nous semble nécessaire.

2/ Un développement de l'urbanisation linéaire potentiellement impactant pour l'activité agricole :

Certains secteurs en zone Urbaine nous paraissent en développement linéaire. Nous comprenons que cela soit en partie dû à l'urbanisation passée des bourgs et hameaux, toutefois nous nous interrogeons sur l'impact de ces futures urbanisations, notamment sur l'accessibilité des parcelles agricoles en arrière des zones urbaines. Nous vous demandons donc d'être vigilant à cet enjeu d'accessibilité, notamment : à Bélâbre, parcelles YD0030, AL0105 et AM0140 ; à Chaillac, parcelle C0717 ; à Mauvières, parcelles D0263 et ZK0064 ; à Prissac, parcelles H0380 et H 0558 ; et à Mouhet, parcelles ZL0039 et ZL0040.

Par ailleurs, l'urbanisation linéaire prévue sur la parcelle ZP0001 commune de Mouhet, avec une zone UV et Ar, nous semble globalement à éviter, pour son impact sur l'activité agricole.

3/ Concernant les limites de zones agricoles et naturelles :

L'articulation entre les enjeux de préservation de la biodiversité, à travers la prise en compte de la Trame Verte et Bleue, et la prise en compte des enjeux de développement des activités agricoles et forestières nous semble bien équilibrée. Cela se traduit dans l'ensemble, par des zones naturelles (N) et agricoles (A) localisées de manière cohérentes sur le territoire. Quelques ajustements sont toutefois à prévoir pour éviter des contraintes non nécessaires sur des sites d'exploitations existants. C'est notamment le cas sur les communes de Lignac, lieux-dit « Panages » et « St-Martin » et sur la commune de Tilly au lieu-dit « La Colombe ».

Siège Social

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

Concernant la zone agricole, le secteur agricole protégé Ap, qui représente près de 1 250 hectares vient ajouter des contraintes réglementaires supplémentaires en matière de constructibilité, notamment en interdisant la création de nouveaux sites d'exploitation. Nous pouvons regretter la mise en place de ce zonage spécifique, qui traduit une couche réglementaire supplémentaire sur des parcelles localisées en zone Natura 2000, au moins en partie.

Notons toutefois que la superficie reste limitée, moins de 4% de la zone agricole. Sur ces surfaces, il convient d'être vigilant à ne pas aller à l'encontre des objectifs de maintien de prairies ouvertes en favorisant la fermeture du milieu. En outre, comme pour la zone naturelle, nous considérons, *a minima*, que quelques ajustements sont à réaliser. C'est notamment le cas sur la commune de Prissac, aux lieux-dit « La Vâvre », « Le Bouchaud » et « Laveau » où des parcelles en secteur Ap sont à reclasser en zone A.

Pour ce qui est des limites entre la zone urbaine et la zone agricole, quelques ajustements nous semblent également nécessaires, notamment au regard de la présence de sites d'exploitations en zone urbaine. C'est notamment le cas sur la commune de Roussines, au nord du lieu-dit « Le Meslier » ou sur la commune de Lignac, au lieu-dit « Chabenet ».

Pour l'ensemble de ces ajustements de zonage, d'autres secteurs que nous n'avons pas identifiés sont peut-être également concernés. Nous vous demandons donc d'être à l'écoute des observations et des demandes de reclassement en zone A qui pourront être réalisées par les exploitants agricoles lors de l'enquête publique.

4/ Concernant le développement du photovoltaïque au sol :

Dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme, la politique de développement des énergies renouvelables, en particulier sur les grands projets, se traduit par la définition de Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) et par la mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique. Environ 150 ha sont dédiés aux énergies, majoritairement pour le photovoltaïque au sol. Sur ce sujet, la concomitance de l'élaboration du document d'urbanisme avec l'évolution des textes réglementaires issus de la loi relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, amène à des incohérences que nous vous demandons de corriger. Il convient notamment d'intégrer dans l'OAP thématique, la définition réglementaire de l'agrivoltaïsme, article L. 314-36 du code de l'urbanisme, qui renvoie à la notion de « nécessaire à l'exploitation agricole », pour l'application des articles L. 111-4, L. 151-11 et L. 161-4 du même code.

Par ailleurs, l'OAP indique, page 45, que : « Le zonage du PLU identifie des sites dégradés et des friches... » destiné aux centrales photovoltaïques sans fonctions agricoles, par des STECAL NEr. Au regard de notre analyse des STECAL, nous considérons que pour une partie, ces surfaces ne sont ni des sites dégradés, ni des friches agricoles, mais bien des surfaces à vocation agricole. Il s'agit des STECAL NEr2 sur les communes de : Saint Hilaire-sur-Benaize, secteur « Les Sables » ; Roussines, secteur « Beignet » ; et Roussines, secteur « Le Pécher ». Pour ces secteurs, nous vous demandons soit de supprimer les STECAL, soit de limiter les projets aux projets agrivoltaïques.

Enfin, nous rappelons que pour le développement des centrales sans vocation agricole, la loi APER a défini les surfaces mobilisables. Un document cadre départemental, devrait préciser prochainement la localisation de ces surfaces et les conditions d'implantation.

5/ Concernant le développement des activités de loisirs et le tourisme

Comme pour le développement des énergies renouvelables, le développement des activités de loisir et le tourisme dans le cadre du PLUi, passe en grande partie par la définition de STECAL. Les STECAL, sur ce sujet sont importantes, environ 117 hectares pour les secteurs AT1, AT2, NT1, NT2 et NL. Dans l'ensemble, cela se justifie au regard de l'attractivité du territoire, notamment en lien avec le Parc Naturel Régional de la Brenne qui couvre une partie du territoire. Cela étant, quelques zones nous interrogent plus particulièrement, soit par l'absence de justifications suffisantes, soit par les contraintes qu'elles pourraient induire sur l'activité agricole.

Sur la commune de Mouhet, lieu-dit « Les Forges », nous vous invitons à réduire la zone en partie nord afin de limiter les nouvelles constructions en bordure de la parcelle adjacente.

Sur la commune de Chaillac, en bordure de l'étang de Rochegaudon, les STECAL représentent une superficie totale d'environ 36 hectares. Pour 19 hectares, les STECAL sont constitués des plans d'eau et de la zone aménagée et pour 17 hectares, ils sont constitués de surfaces agricoles.

Nous nous interrogeons sur cette superficie de projet importante, qui concerne pour une grande partie des propriétaires privés. Le rapport de justification ne nous permet pas de comprendre le projet associé aux secteurs NL et NT2, d'autant qu'il est indiqué que seules des parcelles communales sont concernées, ce qui ne nous semble pas être le cas. Nous vous demandons donc de revoir votre projet afin d'en limiter l'impact sur l'activité agricole.

Sur la commune de Lignac, au lieu-dit « Puilagorge », un secteur AT2 en extension du camping existant a été défini. Le rapport de justification indique que le projet n'induirait ni consommation, ni artificialisation nouvelle. Nous vous demandons d'apporter plus de précisions sur le projet.

6/ OAP Thématique Paysage « Vallée de l'Anglin et ses affluents »

Sans remettre en cause la pertinence des orientations proposées au sein de l'OAP Thématique Paysage « Vallée de l'Anglin et ses affluents », nous nous interrogeons sur la portée réglementaire de celle-ci dans l'application du droit des sols ainsi que sur la facilité de mise en œuvre dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme. En effet, cette orientation d'aménagement nous semble davantage dédiée à accompagner les politiques d'aménagement des collectivités territoriales, qu'à donner des règles d'urbanisme précises pour les déposataires. Nous vous invitons donc à mesurer la portée de cette orientation dans votre plan local d'urbanisme qui a pour objet premier, l'instruction des autorisations d'urbanisme.

7/ Demande de modification concernant le règlement écrit :

Comme pour l'OAP thématique sur la transition énergétique, nous vous demandons d'intégrer dans le règlement écrit, les dispositions réglementaires associées à la loi relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, notamment en matière d'agrivoltaïsme. Il convient en particulier de préciser que ces projets devront être nécessaires à l'activité agricole.

Dans le cadre des exceptions aux règles d'implantation, article 2.1.4 en zone A et N, nous vous demandons de revoir la règle suivante « *Pour toutes ces situations, dans le cas d'une implantation en retrait par rapport à l'alignement et aux limites séparatives, la marge latérale doit être au moins égale à 2 mètres.* » pour permettre les implantations en limite séparative ou en alignement si elles semblent justifiées.



Siège Social

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

Dans le cadre de l'article 2.1.5 de la zone Agricole, concernant le secteur Ap, nous vous demandons de permettre l'éloignement entre l'existant et les nouveaux bâtiments dans une limite de 100 mètres minimum, et non 50 mètres comme prévu actuellement.

Dans le cadre de l'article 2.4.3, nous nous interrogeons sur le coefficient de pleine terre pour les constructions et installation de destination agricole. Celui-ci ne nous semble pas adapté à toutes les situations. Nous vous demandons de faire une exception, pour limiter les difficultés d'instruction des autorisations d'urbanisme pour les projets agricoles.

Concernant globalement les règles à la zone N, nous vous demandons d'inscrire la même réglementation, pour les constructions et installations de destination agricole, que dans la zone Ap, afin notamment de pouvoir permettre l'extension de sites d'exploitation existants, si cela est justifié.

Aussi, la Chambre d'agriculture de l'Indre, au regard de l'ensemble de ces observations et sous réserve de la prise en compte des demandes de modifications, émet un avis favorable au projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes Marche Occitane – Val d'Anglin tel arrêté le 22 avril 2024.

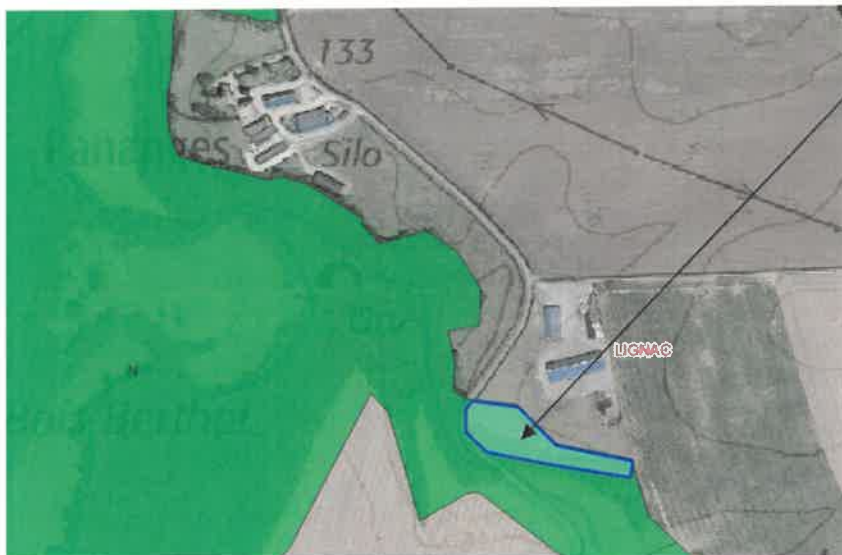
Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Président,
Nicolas PAILLOUX

ANNEXE TECHNIQUE
A L'AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE DE L'INDRE
Projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes
Marche Occitane – Val d'Anglin

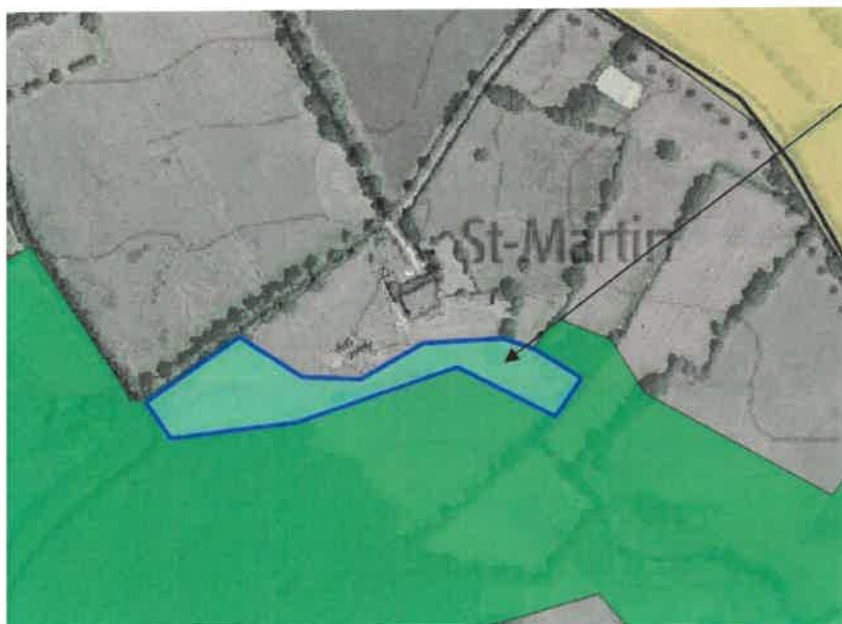
LIGNAC, Panages

Proposition : Zone N à reclasser en A



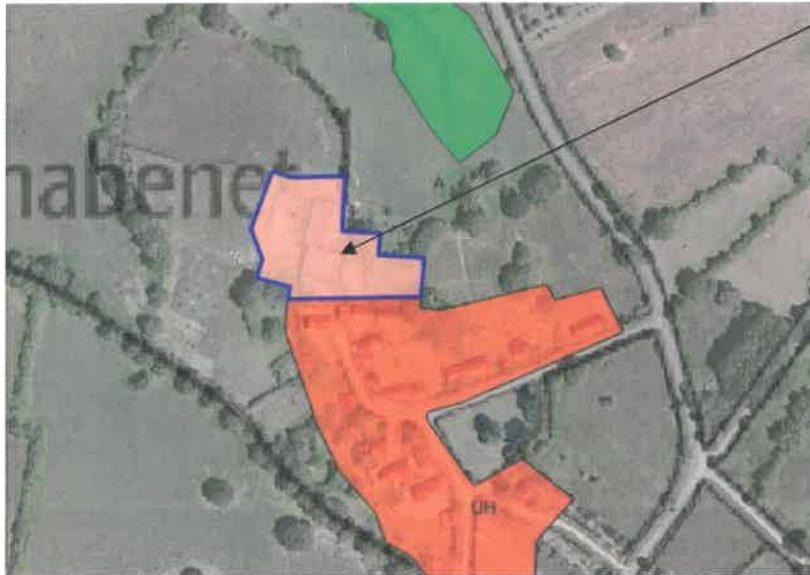
LIGNAC, St-Martin

Proposition : Zone N à reclasser en A



Lignac, Chabenet

Présence d'un site d'exploitation agricole en zone U



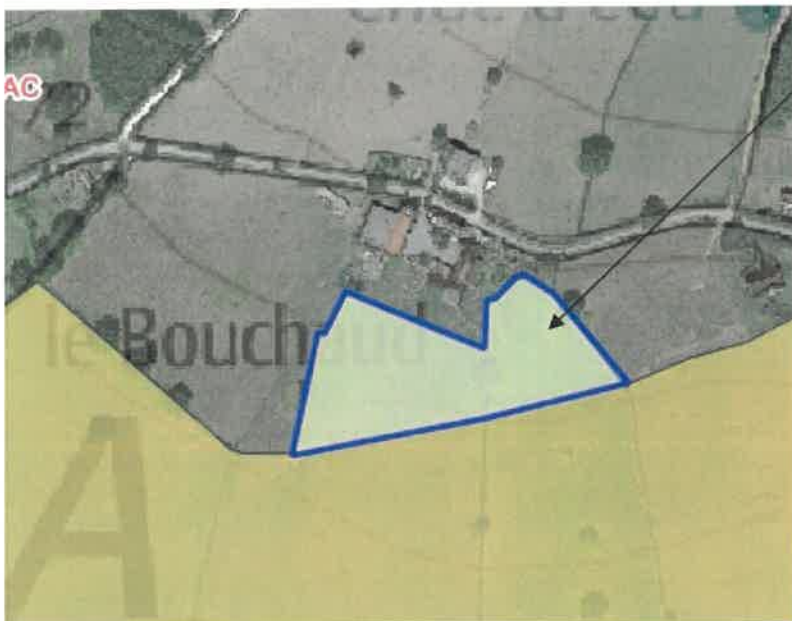
PRISSAC, La Vâvre

Proposition : Zone Ap à reclasser en A



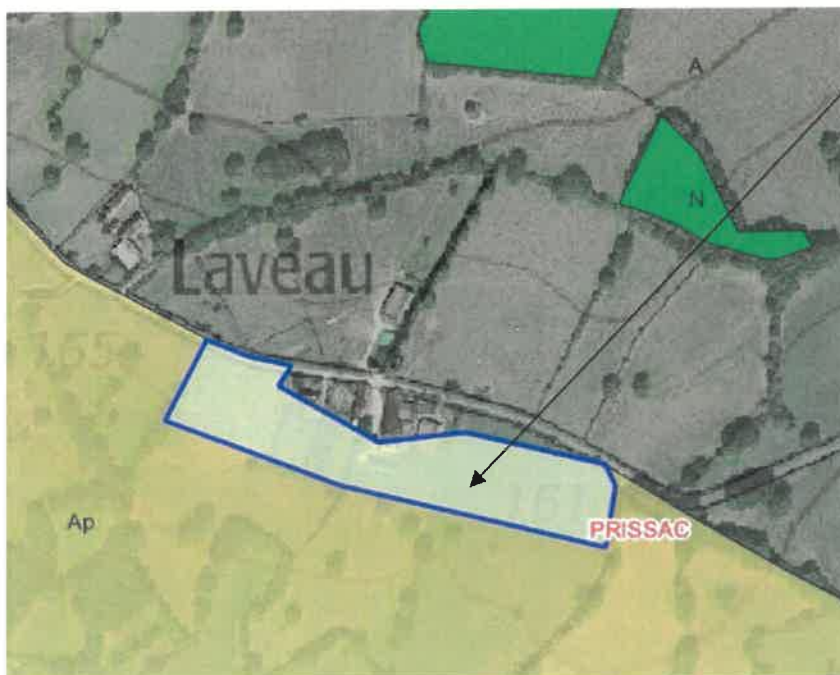
PRISSAC, Le Bouchaud

Proposition : Zone Ap à reclasser en A



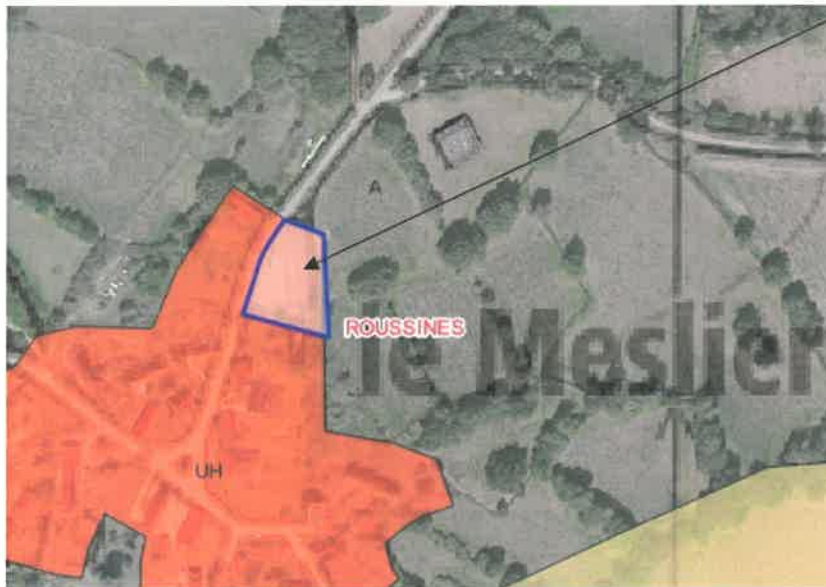
PRISSAC, Laveau

Proposition : Zone Ap à reclasser en A



Roussines, Le Meslier

Présence d'un site d'exploitation agricole en zone U



TILLY, La Colombe

Proposition : Zone N à reclasser en A

