

# COMMUNAUTE DE COMMUNES CHATILLONNAIS EN BERRY

## PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Réunion des agriculteurs

2 février 2022  
Palluau-sur-Indre



Arpheuilles, Clion, Palluau, Saint-Médard, Le Tranger

# SOMMAIRE

1. PLAN LOCAL D'URBANISME
2. ZONE AGRICOLE
3. QUESTIONNAIRES

# 1. PLAN LOCAL D'URBANISME

Outil de base d'un projet urbain intercommunal

Elaboré dans le respect de la réglementation d'urbanisme qui s'applique au niveau national

Et dans le respect du Schéma de cohérence territoriale du Pays de Valençay en Berry qui coordonne la politique d'aménagement dans le territoire

## Les enjeux actuels de l'urbanisme

Répondre aux besoins des territoires en développement de la population, des activités et des équipements, TOUT EN ASSURANT :

- la qualité de l'eau, de l'air, du sol et du sous-sol ;
- la maîtrise de l'énergie ;
- la préservation de l'environnement, des ressources naturelles et des espaces agricoles ;
- la prévention des risques et nuisances.

# OBJECTIFS

Le PLUI doit en particulier :

**Lutter contre l'étalement urbain et la baisse des surfaces agricoles et naturelles.**

Mieux utiliser les zones constructibles existantes, en favorisant l'utilisation des dents creuses et l'occupation du parc vacant.

Préserver la biodiversité (continuités écologiques : trame verte et bleue).

Le règlement :

Il régit l'utilisation qui est faite du sol, **en dehors des productions agricoles**, notamment la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions.

# PHASES

UNE DEMARCHE D'ELABORATION PROGRESSIVE ET AVEC DES ALLERS-RETOURS

**1. Diagnostic et état initial de l'environnement**

Diagnostic et pronostic : les enjeux

**2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**

Politique locale : clé de voûte du PLUi

**3. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) - Règlement**

Traduction de la politique locale d'urbanisme

**4. Programme d'Orientations et d'Actions (POA)**

Traduction de la politique locale sur le volet Habitat

Avancement

## 2. ZONE AGRICOLE

# DIFFERENTS TYPES DE ZONES

## ■ ZONE « U »

Secteurs déjà urbanisés et secteurs équipés ou en cours d'équipement pour être urbanisés

## ■ ZONE « AU »

Secteurs équipés : opération d'aménagement d'ensemble

Secteurs non équipés : urbanisation ultérieure après révision / modification

## ■ ZONE « A »

Secteurs destinés à l'exploitation agricole et à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles

## ■ ZONE « N »

Secteurs naturels et forestiers à protéger, où les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs peuvent être autorisées sous conditions



- Peuvent être autorisées en zone agricole :

**Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées**

Habitat : présence nécessaire et permanente

- Sont réputées agricoles (Code rural et de la pêche maritime) :

Toutes les activités correspondant à **la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal** et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que **les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.**

- Sont réputées agricoles (suite) :

**Les activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques** en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.

La production et, le cas échéant, la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de **biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation**, sous conditions :

Production issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles

Unité de méthanisation exploitée et énergie commercialisée par un exploitant agricole ou une structure détenue majoritairement par des exploitants agricoles.

- Peuvent être autorisés en zone agricole, **sous conditions, dont la compatibilité avec l'activité agricole** :

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs

Les extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation non liés à l'agriculture (avis de la CDPENAF)

Les changements de destination (avis de la CDPENAF)

Des secteurs de taille et capacité d'accueil limitées (avis de la CDPENAF)

- Des secteurs peuvent être classés en zone agricole **sans permettre des nouvelles constructions**, notamment pour préserver le paysage rural ou urbain

- Peuvent être autorisées en **zone naturelle** :

Les constructions et installations nécessaires à l'**exploitation agricole et forestière**, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées

- Des changements de destination sont autorisés, sous conditions :

Le changement de destination ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site

Les bâtiments doivent être identifiés sur le plan de zonage du PLU

Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF)

Objectif : réutiliser d'anciens bâtiments qui ont perdu leur vocation agricole, principalement pour du bâti ancien à préserver

- Des règlements s'appliquent indépendamment de la réglementation propre au PLUI :

Règlement sanitaire départemental

Règlement des installations classées pour la protection de l'environnement

Servitudes d'utilité publique

- Mais une cohérence est nécessaire :

La délivrance des autorisations de construire des tiers est subordonnée à la réciprocité des distances d'implantation imposées aux bâtiments agricoles (code rural)

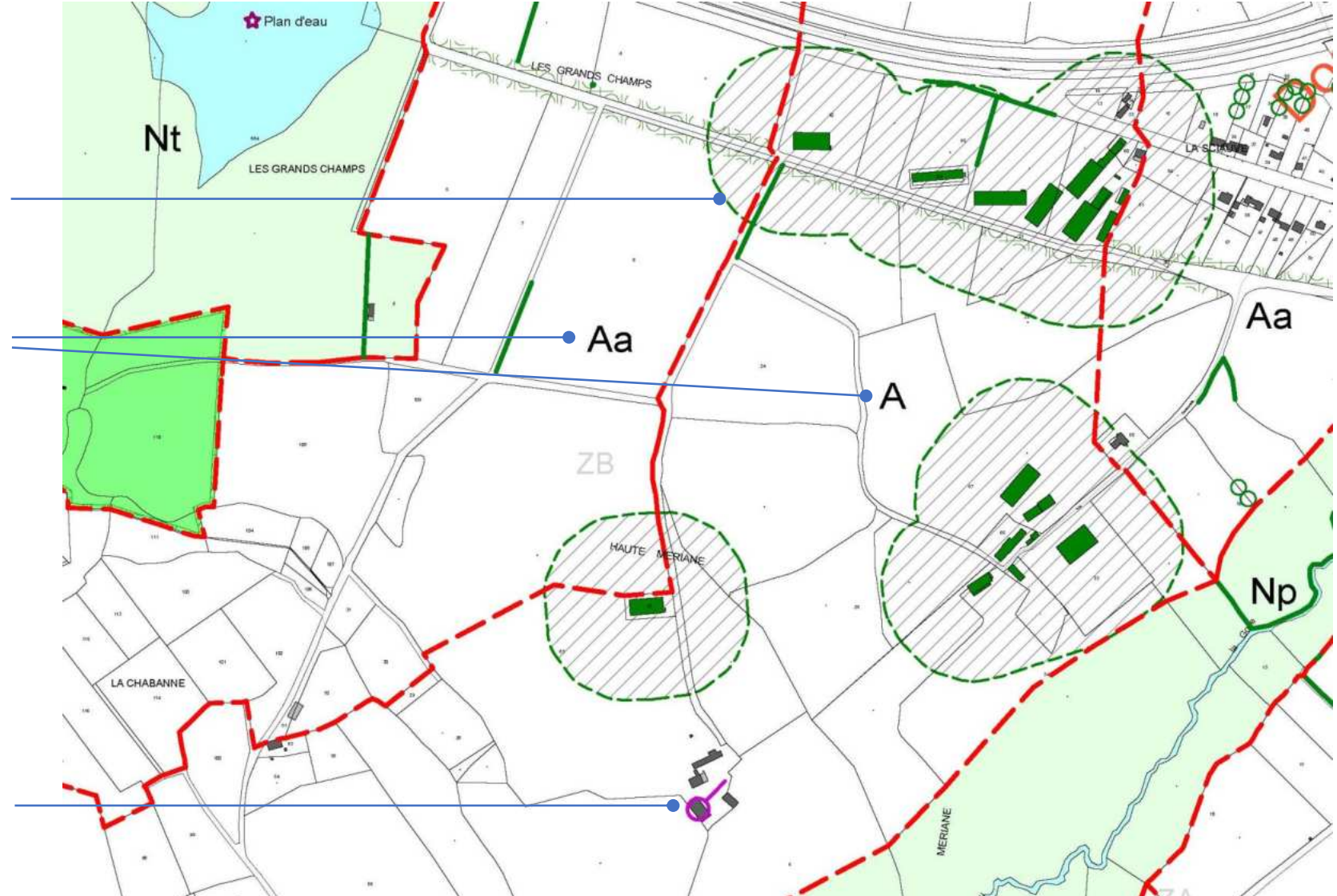
# ZONE AGRICOLE

## ■ Exemple :

Périmètres d'éloignement réels ou théoriques (100 mètres) : éviter un recouvrement avec des habitations

Différentes zones agricoles pour coller aux objectifs du projet

Changement de destination d'un ancien bâtiment agricole



## ■ Espaces boisés classés :

Interdiction de changement d'affectation ou de tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements

Interdiction de défrichement, exploitation forestière possible (coupe et replantation)

## ■ Espaces préservés au titre du paysage :

Préserve des éléments de paysage, naturels ou architecturaux, qui ne font pas l'objet de protection particulière mais qui ont un intérêt suffisant, patrimonial ou paysager, pour justifier leur préservation

Déclaration en cas de modification ou de suppression (pour les travaux non soumis à permis de construire)

Permis de démolir en cas de démolition du bâti

# ZONE AGRICOLE

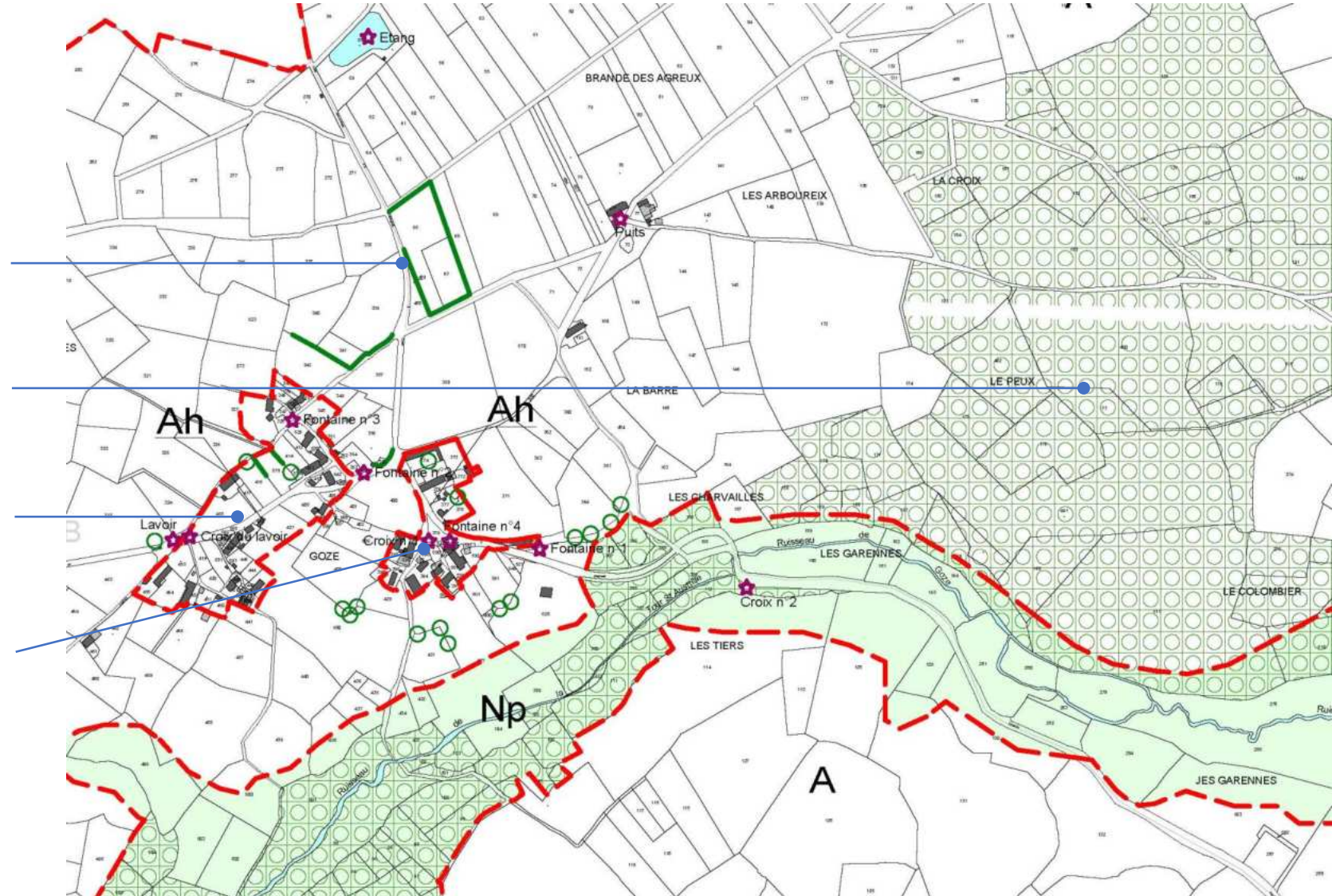
## ■ Exemple :

Protection au titre du Paysage

Espaces boisés classés

Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées

Protection au titre du paysage





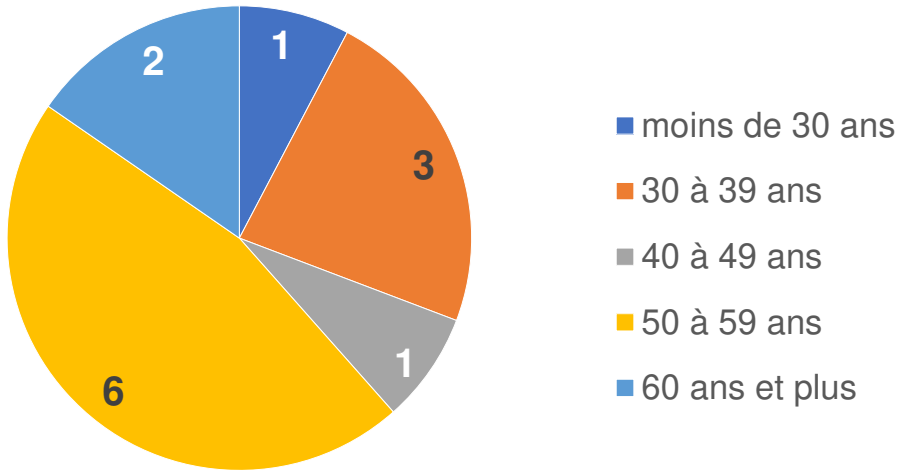
# 3. QUESTIONNAIRES

- 13 questionnaires sur la 1/2 de la CC  
Arpheuilles, Clion, Palluau, Saint-Médard, Le Tranger  
Par exploitation

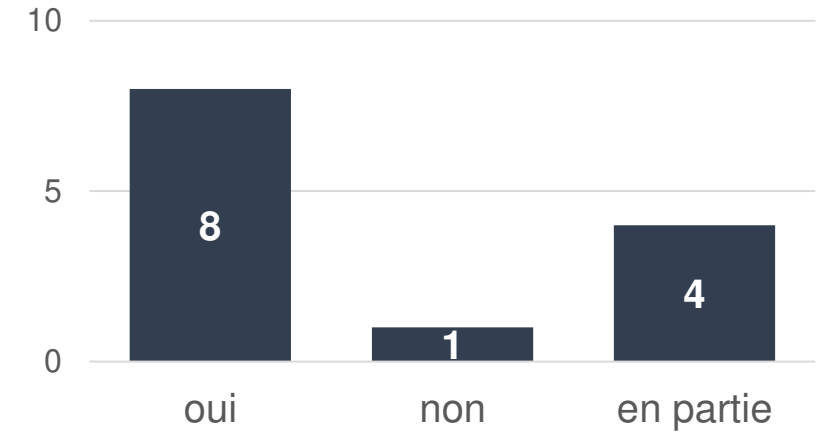
- INSEE : 148 exploitants en 2018 sur la CC  
(252 en 2008)

# EXPLOITANTS

■ Age



■ Propriété des bâtiments

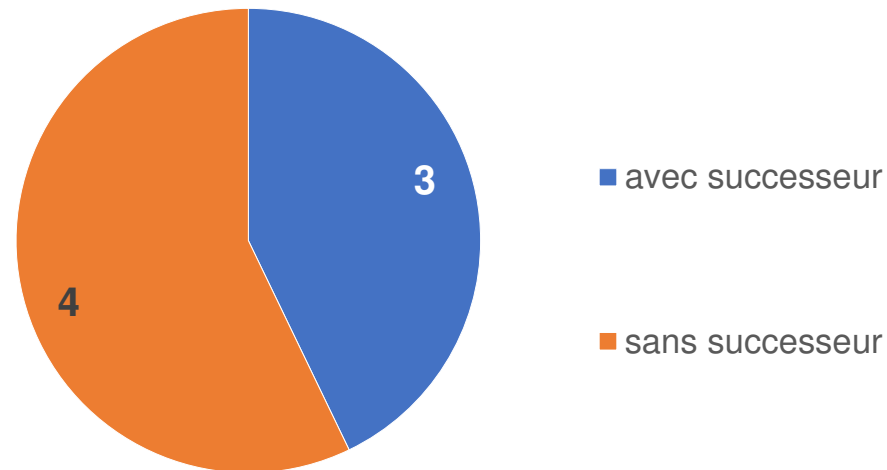


■ Des exploitants plutôt âgés

■ Propriétaires

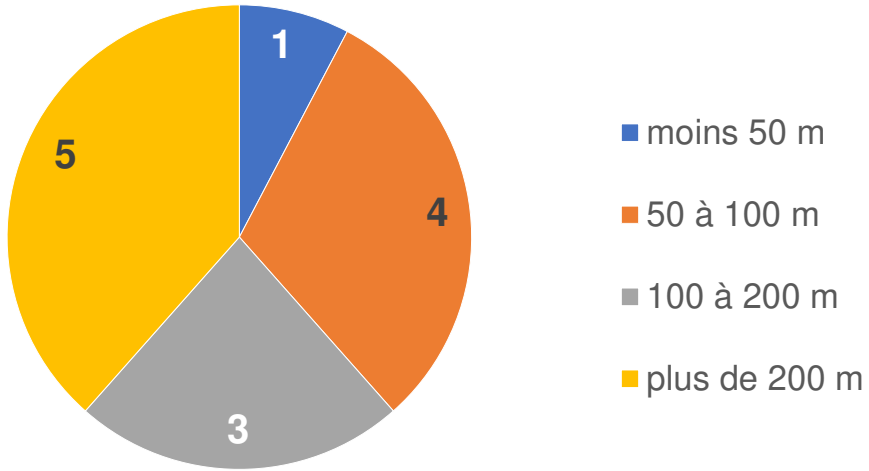
■ 1/3 sans successeur connu

■ Arrêt d'activité dans les 10 ans



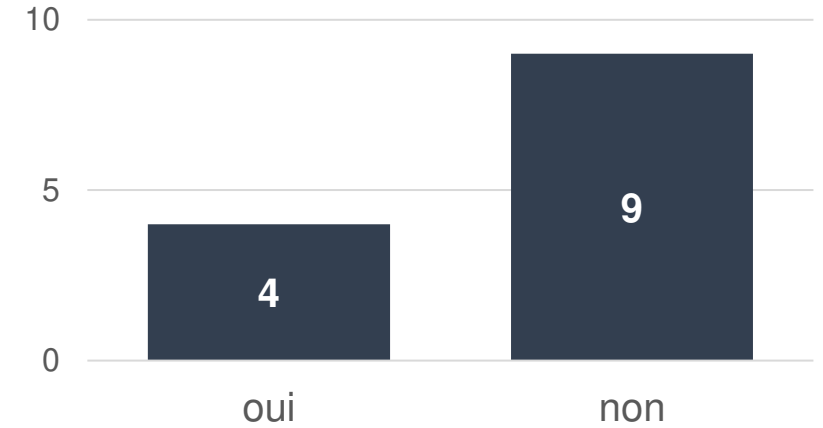
# EXPLOITATIONS

## ■ Proximité des bâtiments tiers

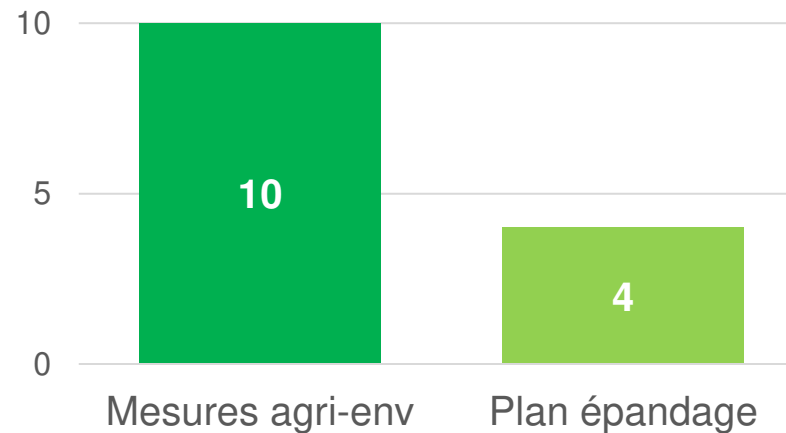


- Des bâtiments éloignés des tiers
- Des bâtiments plutôt regroupés
- Généralement des mesures agri-environnementales

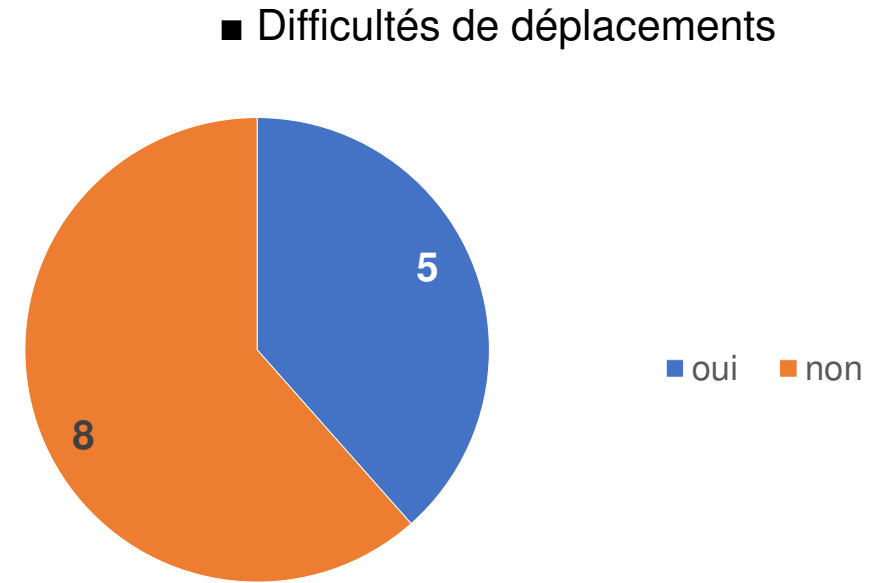
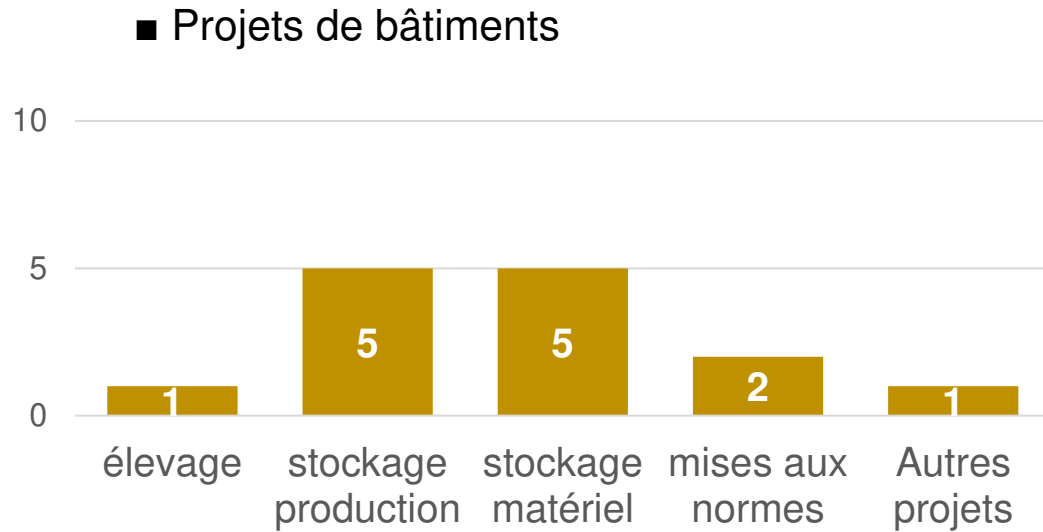
## ■ Autres bâtiments hors siège



## ■ Environnement



# PROJETS - DEPLACEMENTS



- Accès aux parcelles
- Traversées urbaines
- Fils de poteaux électriques