AGRICULTURES
& TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE
CHER

**Communauté de Communes Vierzon Sologne Berry**
2 rue blanche Baron
BP 10232
18100 VIERZON

SAINT-DOULCHARD, LE 25 JUIN 2026

**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 de Vierzon-Sologne-Berry**

*Affaire suivie par : Elise DEPIGNY, Conseillère Aménagement Urbanisme*

Madame la Présidente,

Vous nous avez saisis par courrier du 24 mars 2026, 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 défavorable**.

Je vous prie d'agréer, Madame la Présidente, l'expression de mes sentiments distingués.

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

CHAMBRE D'AGRICULTURE DU CHER

**Frédéric HERMENS**

REPUBLIQUE FRANÇAISE
Etablissement public
loi du 03/01/1924
Siret 181 800 038 000 26
APE 9411Z
www.cher.chambagri.fr

AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE
CHER

**Communauté de Communes**
**Vierzon Sologne Berry**
**2 rue blanche Baron**
**BP 10232**
**18100 VIERZON**

Objet : Avis sur le PLUi

A Saint Doulchard, le 25 juin 2026

**Observations sur le PADD :**

Il s'agit de répondre aux objectifs de réduction de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers en respectant l'objectif fixé par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 de division par deux du rythme de la consommation d'espace passée à horizon 2030.

Aussi, sur la période du PLUiH, 2025 (date d'arrêt de projet) - 2035, la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers ne pourra excéder 45 Ha.

**Pérenniser les espaces agricoles**

•Protéger les terres agricoles, naturelles et forestiers en limitant leur artificialisation par une réduction a minima de 54,5% de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers par rapport aux 10 dernières années.

•Assurer la capacité des circulations agricoles (engins et bétails) en maintenant les voies et chemins agricoles, en organisant le stationnement dans les cœurs de bourg pour libérer l'espace public et permettre la circulation des véhicules agricoles larges et de grand gabarit, en aménageant des traversées de cœur de bourg adaptées au passage des engins larges dans le respect du caractère patrimonial et paysager des bourgs et communes rurales et en sécurité des piétons. **-> concernant la circulation, il est actuellement constaté que pour se rendre de Massay à Theillay, les agriculteurs sont obligés de contourner Vierzon par le sud de la ville, ce qui rallonge leur parcours de 10km, par conséquent il serait souhaitable de prévoir une voie de contournement pour les tracteurs et les véhicules lents le long de l'A20 (depuis le collège Fernand Léger jusqu'à la route de Paris).**

•Encourager le développement et la diversification des activités agricoles : accueil à la ferme, point de vente directe, maraîchage, circuits courts, approvisionnement local, production d'énergies vertes (méthanisation, solaire, biomasse...) et de matériaux biosourcés…

Assurer la coexistence des exploitations agricoles avec les secteurs résidentiels

•Limiter les zones de contact entre les espaces cultivés et les espaces habités.

•Veiller au respect des périmètres de réciprocité avec les installations agricoles et les exploitations agricoles.

•Disposer des espaces transitoires entre espaces urbains et espaces agricoles pour la diversification et la sensibilisation pédagogique aux enjeux de l'agriculture.

Développer une synergie entre agriculture et production énergétique

•Autoriser, dans un cadre intégrant les enjeux environnementaux et paysagers, la mise en place de solutions de production d'énergies renouvelables locales : méthanisation, production d'hydrogène.

•Renforcer et maintenir les éléments constitutifs du paysage local (haies, boisements, forêts) en assurant leur entretien et en renforçant leur intégration dans des filières énergétiques.

•Accompagner la mise en place de système de production agro-forestier.

**Ces objectifs du PADD reflètent les enjeux liés à l'agriculture, et aux zones agricoles et mettent en avant les priorités et les actions à mettre en œuvre.**

**Rapport de présentation :**



**Enjeux liés à l'agriculture**

- Préserver et maintenir les capacités de production des exploitations.
- Encourager la diversification de la filière agricole par la valorisation des activités de transformation, de commercialisation et d'agrotourisme.
- Mobiliser l'activité agricole comme un support pour le développement des énergies renouvelables photovoltaïques.

**La baisse de 47% de la consommation d'espaces prévue dans le rapport de présentation semble correspondre aux objectifs affichés sur le plan national.**

**Règlement écrit du PLUi**

*4.6 Caractéristiques des clôtures et portails*

*« Les clôtures agricoles devront reprendre l'aspect des clôtures agricoles traditionnelles suivantes et être au possible doublées par une haie constituée d'essences en mélange :*

- *fil torsadé sur poteau en bois ;*
- *ou lisses en bois sur poteaux en bois. »*

**Il est compliqué pour les agriculteurs de doubler leur clôture de haies... Ce paragraphe devrait être modifié.**

**Constructions en Zone A :**

*« Le changement de destination des bâtiments identifiés sur le règlement graphique en zones naturelles et agricoles est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition qu'il se fasse dans le respect des conditions énoncées dans le règlement de zone concernée.*

*Les bâtiments doivent répondre aux critères cumulatifs suivants (outre ceux prescrits dans la zone) :*

- *bâtiment d'intérêt architectural ;*
- *respect des distances par rapport aux exploitations agricoles conformément à l'article L. 111-3 du code rural ;*
- *raccordement possible à l'eau potable et l'électricité ;*
- *desserte par un accès et une voie sécurisée ;*
- *bon état du bâtiment (existence notamment de ¾ des murs porteurs). »*

Conformément au code de l'urbanisme, le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

**Extrait du règlement écrit du PLUi zone A :**

***« 1.8 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés***

*1.2.1 Dans toute la zone A*

*Sont autorisés :*

- *Les constructions et installations directement liés et nécessaires à l'exploitation agricole (y compris les serres).*
- *Les constructions et installations à condition d'être nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole.*
- *Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole environnante ou qu'ils sont nécessaires à l'intérêt collectif.*

- *Les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux sentiers de randonnée, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires, sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement.* » **Cela semble contraire à l'article R151-23 du code de l'urbanisme, il faudrait retirer cette possibilité du règlement.**

***Article R151-23***

*Peuvent être autorisées, en zone A :*

*1° 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 au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;*

*2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les* ***conditions fixées par ceux-ci.***

***Extrait de la Charte élaborée en partenariat avec la chambre d'agriculture de 2011 :***

***Un équilibre doit être recherché entre les impératifs de gestion économe de l'espace et de lutte contre le mitage du foncier et la réalisation des projets nécessaires aux exploitations agricoles.***

***Sa mise en œuvre doit s'appuyer sur un certain de nombre de principes partagés permettant d'une part de traiter de manière harmonisée, équitable et transparente l'ensemble des projets de construction en zone agricole et d'autre part de limiter au maximum des dérives pouvant conduire à un mitage et une urbanisation non maîtrisée.***

**1.9 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions**

« 1.3.1 Dans toute la zone A

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions destinées au logement à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'activité agricole et qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres d'un bâtiment de l'exploitation à laquelle elles sont liées.

- Les annexes aux constructions à usage d'habitation légalement* édifiées à condition : d'avoir une emprise au sol inférieure ou égale à 30 m² d'emprise au sol par annexe,

- et d'être implantées à moins de 50 mètres de la construction d'habitation existante à la date d'approbation du présent PLUiH,

- Au maximum deux annexes (hors piscine) pourront être réalisées sur le terrain de la construction d'habitation existante. L'emprise au sol du local de la piscine sera limitée à 5 m2.

- L'extension des constructions à destination d'habitation existantes et légalement* implantées à la date d'approbation du présent PLUiH à condition :

  - qu'elle soit inférieure ou égale à 30% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUiH et à 50 m² d'emprise au sol,

  - et que l'extension soit incluse totalement à l'intérieur d'un rayon de 50 mètres mesuré à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principale.

- Les constructions, installations et aménagements permettant la transformation et le conditionnement, à condition que cette activité soit dans le prolongement de l'acte de production ou qu'elle ait pour support l'exploitation et qu'elle constitue un complément de rémunération pour un agriculteur et qu'elle ne représente pas l'activité principale.

- Les constructions, installations et aménagements permettant la vente des produits, à condition que cette activité soit dans le prolongement de l'acte de production ou qu'elle ait pour support l'exploitation et qu'elle constitue un complément de rémunération pour un agriculteur et qu'elle ne représente pas l'activité principale.

- Les constructions, installations et aménagements constituant des points d'accueil touristique et d'hébergement (hors nouvelles constructions à destination d'habitation de type gîte, maison d'hôte,... et nouvelles constructions à destination hébergement hôtelier et touristique qui sont interdites) à condition que cette activité d'accueil touristique et d'hébergement soit dans le prolongement de l'acte de production ou qu'elle ait pour support l'exploitation et qu'elle constitue un complément de rémunération pour un agriculteur et qu'elle ne représente pas l'activité principale.

- Le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUiH après avis de la CDPENAF ou de la CDNPS sous réserve des conditions cumulatives :

-qu'il porte sur un bâtiment identifié au règlement graphique du PLUiH au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'urbanisme,

-et qu'il ne compromette ni l'activité agricole existante ni les capacités d'évolution des exploitations agricoles situées à proximité, ni les circulations agricoles (animaux, engins) ;

-et qu'il se fasse au bénéfice des destinations ou sous-destinations suivantes : habitat, artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, équipements d'intérêt collectif et services publics, industrie, entrepôts.

-et que les constructions faisant l'objet du changement de destination soient desservies par les divers réseaux (eau, électricité, défense incendie) et par un accès carrossable de 3 mètres de large minimum.

Les constructions à destination agricole au sens de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme qui ont vocation à être autorisées de manière privilégiée en zone agricole sont :

- les constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations : serres, silos ;

- les bâtiments nécessaires à l'activité agricole destinés à abriter le matériel ou les animaux : hangars, granges, porcheries, poulaillers, étables, bergeries, installations de stockage des effluents, etc.,

- les bâtiments d'habitation liés à ces exploitations, qu'il s'agisse du logement de l'exploitant, de ses employés ou de ses enfants ou ascendants ayant une utilité directe pour l'exploitation.

**Le changement de destination des bâtiments agricoles est encouragé par la Chambre d'agriculture du Cher car il permet aux agriculteurs de se diversifier (ex : activités de tourisme, etc.) et de ne pas être discriminés (ex : construction de piscine). La Chambre émet un avis favorable.**

•Les installations agrivoltaïques à la condition qu'elle n'affecte pas durablement les fonctions écologiques du sol ainsi que son potentiel agronomique, et si d'autre part, elle n'est pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale sur le terrain sur lequel elle est implantée.

***Observation :*** ***l'agrivoltaïsme est une activité agricole à laquelle on associe une production d'électricité. L'installation doit apporter directement un service à la parcelle agricole, qu'il s'agisse d'amélioration agronomique, d'adaptation au changement climatique, de protection contre les aléas ou encore d'amélioration du bien-être animal. Elle doit également garantir une production agricole significative et un revenu durable.***

**La Chambre d'agriculture soutient le développement des projets agrivoltaïques visant à garantir la préservation de l'activité agricole, la viabilité économique des exploitations, le maintien des filières agricoles en place dans le département, le respect de l'environnement et le développement de nouvelles filières.**

**Les installations agrivoltaïques peuvent être autorisées sous réserve de répondre aux conditions précitées. Ainsi elles pourraient être élargies et autorisées sur l'ensemble de la Zone N, sachant que la Chambre d'agriculture du Cher met à disposition sa doctrine sur l'agrivoltaïsme qui est consultable sur son site internet, et qu'elle est particulièrement attentive au respect des principes d'adaptabilité et de réversibilité des installations agrivoltaïques.**

### 3.2 Hauteur des constructions et installations

3.2.1 Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions à usage :

- d'exploitation agricole ne peut excéder 12 mètres au faitage (ou à l'acrotère pour les constructions en toit terrasse), et 3,5 mètres au faîtage pour les serres et tunnels maraîchers ; **la hauteur de 12m au faitage est insuffisante (notamment en présence d'un silo)**

- d'habitation ne peut excéder 7 mètres au faitage (ou à l'acrotère pour les constructions en toit terrasse) ; **cette hauteur est insuffisante**

- d'annexes des constructions existantes à destination d'habitations ne peut excéder 5 mètres au faitage (ou à l'acrotère pour les constructions en toit terrasse) ; **La hauteur de 5 mètres peut paraître faible compte tenu de la hauteur de certaines annexes agricoles (granges) qui peuvent dépasser les 5 m.**

- de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ne peut excéder 10 mètres au faitage (ou à l'acrotère pour les constructions en toit terrasse) **cette hauteur est insuffisante**

Pour les constructions légalement édifiées à la date d'approbation du PLUiH à usage différent que celui des destinations autorisées en 1.2, aucune surélévation n'est autorisée.

Vous nous avez saisis par courrier afin de vous rendre un avis sur l'élaboration du PLUi Vierzon-Sologne-Berry, conformément aux dispositions des articles L 153-16 du code de l'urbanisme. Après lecture de l'ensemble des documents, **la Chambre d'agriculture émet un avis défavorable. De plus, la Chambre souhaiterait que la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry engage un réexamen du règlement écrit et du règlement graphique du PLUi Vierzon-Sologne-Berry afin de reconsidérer le classement des zones « N » ainsi que les possibilités de diversification d'activités offertes aux agriculteurs.**