

Diagnostic agricole et foncier dans le
cadre de l'élaboration du PLUi :

Communauté de Communes Arnon Boischaut Cher



Sommaire

Diagnostic agricole et foncier dans le cadre de l'élaboration du PLUi :.....	0
Communauté de Communes	0
Arnon Boischaut Cher	0
Table des illustrations.....	4
Tableau des sigles.....	7
Introduction	2
Méthodologie générale	4
I. Introduction et méthodologie du diagnostic agricole.....	6
A. Méthodologie	7
1. Méthodologie du diagnostic agricole	7
2. L'exploitation des données statistiques.....	8
3. Une méthode participative.....	8
B. Les résultats de la concertation	9
1. Une participation au diagnostic satisfaisante mais hétérogène.....	9
2. Un échantillon d'agriculteurs, témoins de l'agriculture du territoire	10
II. Un territoire rural où l'agriculture est très présente.....	11
A. Un paysage de plaine	12
B. Une démographie peu dynamique.....	12
C. Une agriculture importante dans l'économie du territoire.....	13
III. Un contexte pédoclimatique hétérogène contraignant pour le territoire.....	15
A. Un territoire à la croisée de plusieurs pédopaysages.....	16
B. Une aptitude agricole des sols hétérogène.....	19
C. L'occupation agricole du territoire dominée par les grandes cultures.....	22
D. L'orientation des exploitations du territoire.....	24
IV. Caractérisation de l'agriculture intercommunale.....	26
A. Un nombre d'exploitations en diminution.....	27
B. La SAU du territoire qui reste stable	29
C. Un parcellaire regroupé qui facilite les interventions sur les parcelles.....	30
D. Une main d'œuvre agricole également en diminution	34
E. Les grandes cultures, principale filière du territoire mais l'élevage et les filières de diversification sont également présentes.....	35
1. Les principales filières présentes.....	35
2. La diversification agricole	39
3. Des diversifications non agricoles :	40
V. Des exploitations agricoles avec une dynamique positive mais qui restent fragiles et vieillissantes.....	42

A. Une agriculture vieillissante.....	43
B. Des exploitations agricoles majoritairement sous le statut d'entreprise individuelle	44
1. Une surreprésentation des exploitations individuelles	44
2. Le ressenti des agriculteurs.....	46
3. Une transmission des structures globalement bien anticipée	47
VI. Une vraie dynamique de projets sur le territoire	49
A. Les bâtiments agricoles sur le territoire.....	50
B. De nombreux projets de bâtiments sur le territoire	51
1. La création de nouveaux bâtiments.....	52
2. Des projets de changements d'affectation de bâtiment	52
VII. LA COHABITATION LOCALE	56
A. Des difficultés de circulation localisées	57
1. La traversée de Châteauneuf-sur-Cher	58
2. La départementale D2144	58
3. La traversée des rivières	60
4. La traversée des bourgs et des hameaux.....	60
B. De bonnes relations de voisinage.....	62
I. Introduction et méthodologie du diagnostic foncier	64
II. L'analyse des pressions foncières en milieu rural.....	67
A. Préambule	68
B. Aperçu de l'ensemble des marchés	68
C. Le marché de l'artificialisation	71
D. Le marché des maisons à la campagne	76
E. Le marché des espaces de loisirs non bâtis.....	82
F. Le marché agricole	86
III. La consommation de l'espace : des espaces agricoles sous faible pression de l'urbanisation.....	96
A. Préambule	97
B. Depuis 2000, une consommation de l'espace relativement faible	98
C. L'habitat.....	102
D. L'économie.....	104
E. Les équipements.....	105
F. Consommation foncière sur les 10 dernières années.....	107
I. Synthèse du diagnostic agricole et enjeux	115
A. Les points forts et les points faibles de l'agriculture.....	116
B. Les enjeux de l'agriculture du territoire.....	117

C. Schéma de synthèse	118
D. Les préconisations pour préserver et accompagner l'agriculture du territoire.....	120
1. Un aménagement concerté des aménagements routiers :.....	121
II. Synthèse du diagnostic foncier et enjeux.....	122
A. Synthèse du diagnostic foncier : Atouts-Faiblesses- Opportunités-Menaces 123	
B. Les préconisations pour préserver le foncier agricole.....	124
Annexes.....	126
DIAGNOSTIC AGRICOLE	127
Communauté de Communes Arnon Boischaut Cher	127
Analyse de l'aptitude agricole des sols.....	140

Table des illustrations

Figure 1: Participation des exploitations agricoles par commune	9
Figure 2: Population sur la CC ABC en 2014	12
Figure 3: Répartition de la population par âge	12
Figure 4: Part des emplois dans l'agriculture sur la CC ABC	13
Figure 5: Part des agriculteurs parmi les actifs	14
Figure 6: Carte des pédopaysages de la CC ABC.....	18
Figure 7: Carte des aptitudes agronomiques	21
Figure 8: Carte de l'occupation des sols	23
Figure 9: Répartition de la SAU	24
Figure 10 : Orientation technico-économique des exploitations de la CC ABC...	24
Figure 11: Orientations technico-économique des exploitations de l'échantillon	25
Figure 12: Evolution du nombre d'exploitations	27
Figure 13 : Localisation des sièges d'exploitation agricole.....	28
Figure 14: Evolution de la SAU.....	29
Figure 15 : Surface des exploitations.....	30
Figure 16: Un parcellaire plutôt regroupé.....	31
Figure 17: Le parcellaire des exploitations.....	32
Figure 18:Le parcellaire identifié	33
Figure 19: Evolution du nombre d'UTA.....	34
Figure 20: L'assolement type sur la CC ABC.....	36
Figure 21: Chiffres des productions en grandes cultures sur la CC ABC.....	36
Figure 22: Localisation des exploitations d'élevage	37
Figure 23: Zone AOP Crottin de Chavignol et AOP Valençay sur le territoire	38
Figure 24 : Localisation des exploitations diversifiées.....	39
Figure 25: Localisation des installations agricoles en énergie	41
Figure 26: Répartition des agriculteurs en fonction de leur âge	43
Figure 27: Âge des exploitants de l'échantillon	44
Figure 28: Répartition des exploitations agricoles de la CC ABC selon leur statut juridique.....	44
Figure 29: Répartition des exploitations agricoles de l'échantillon selon leur statut juridique	45
Figure 30: La situation des exploitations	46
Figure 31: Comment améliorer la viabilité de l'exploitation	46
Figure 32: La transmission des exploitations	47
Figure 33: Localisation des bâtiments agricoles exploités	50
Figure 34: Recensement des projets de bâtiments.....	51
Figure 35: Localisation des bâtiments agricoles en projet.....	53
Figure 36: Bâtiments pour lesquels un changement d'affectation est envisagé .	54
Figure 37: Localisation des difficultés de circulation identifiées.....	57
Figure 38: Une traversée de Châteauneuf-sur-Cher difficile	58
Figure 39: Une départementale dangereuse pour les engins agricoles	59
Figure 40: une sortie de chemin compliquée à négocier pour les tracteurs (source: CA 18).....	59
Figure 41: Des ponts parfois étroits.....	60

Figure 42: Une traversée des bourgs et des hameaux, avec des engins agricoles, parfois compliquée	61
Figure 43: La traversée difficile du Bourg de Levet (<i>source: googlemap</i>)	61
Figure 44: Les relations avec le voisinage	62
Figure 45: Analyse de l'occupation des sols en 2016	65
Figure 46: Carte de l'occupation des sols	65
Figure 47: réhabilitation d'anciens corps de ferme	66
Figure 48: Marché foncier rural observé sur le territoire de la CC ABC	70
Figure 49: Marché de l'artificialisation de 2000 à 2016.....	71
Figure 50: évolution du marché de l'artificialisation de 2000 à 2016.....	72
Figure 51: Répartition territoriale du marché de l'artificialisation de 2000 à 2016	73
Figure 52: Répartition des surfaces, acquises dans le cadre du marché de l'artificialisation, en fonction du type d'acquéreur.....	74
Figure 53: Répartition des surfaces, acquises dans le cadre du marché de l'artificialisation, en fonction du type d'acquéreur.....	75
Figure 54: Exemple d'évolution d'un bien vendu dans le cadre du marché des maisons à la campagne	76
Figure 55: Marché des maisons à la campagne de 2000 à 2016	76
Figure 56: évolution du marché des maisons à la campagne de 2000 à 2016...	77
Figure 57: Répartition territoriale du marché des maisons à la campagne de 2000 à 2016	78
Figure 58: Répartition des surfaces, acquises dans le cadre du marché des maisons à la campagne, en fonction du type d'acquéreur.....	79
Figure 59: Répartition des surfaces, acquises dans le cadre du marché des maisons à la campagne, en fonction de l'origine géographique de l'acquéreur..	80
Figure 60: Un exemple de changement de destination du bâti qui engendre des contraintes pour l'agriculture	81
Figure 61: évolution du marché des espaces de loisirs non bâtis de 2000 à 2016	83
Figure 62: Répartition territoriale du marché des espaces de loisirs non bâtis de 2000 à 2016.....	84
Figure 63: Répartition des surfaces, acquises dans le cadre du marché des espaces de loisir non bâtis, en fonction du type d'acquéreur.....	85
Figure 64: Répartition des surfaces, acquises dans le cadre du marché des espaces de loisir non bâtis, en fonction de l'origine géographique de l'acquéreur	85
Figure 65: Répartition des surfaces agricoles cédées en fonction de l'occupation des biens	87
Figure 66: évolution du marché agricole de 2000 à 2016.....	87
Figure 67: Répartition des surfaces agricoles acquises en fonction de la catégorie socio-professionnelle de l'acquéreur	89
Figure 68: Répartition des surfaces agricoles acquises en fonction de l'origine géographique de l'acquéreur.....	90
Figure 69: Répartition territoriale du marché agricole de 2000 à 2016.....	91
Figure 70: Valeur vénale moyenne des biens sur la période étudiée	92
Figure 71: Prix moyen des terres au sein du territoire ABC.....	94
Figure 72: Prix moyen des terres libres sur la CC ABC.....	95
Figure 73: Bilan de la consommation du foncier entre 2000 et 2016.....	98

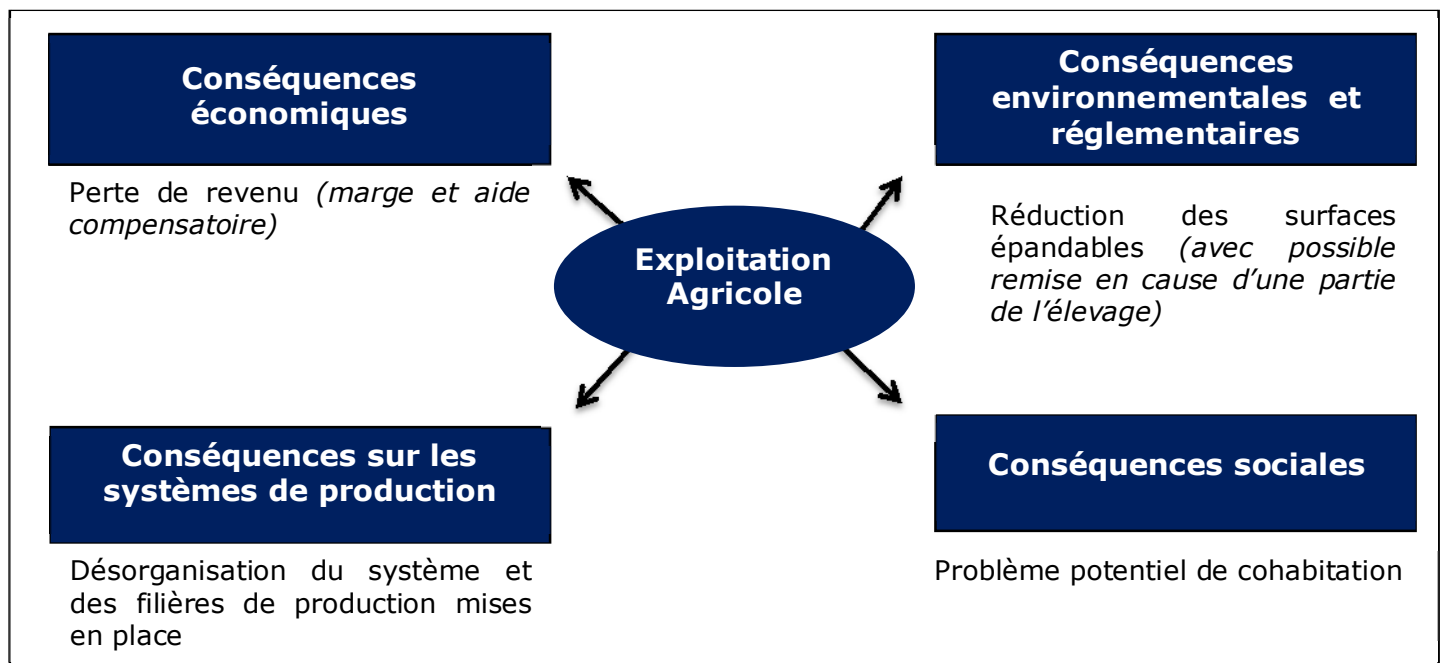
Figure 74: la répartition de la consommation du foncier sur le territoire en fonction des communes.....	99
Figure 75: Carte de la consommation du foncier sur la CC ABC.....	100
Figure 76: Carte de la consommation du foncier sur la CC ABC.....	101
Figure 77: Les types d'habitat.....	102
Figure 78: La répartition des constructions en fonction des communes.....	102
Figure 79: Des exemples d'urbanisation groupée.....	103
Figure 80: Des exemples de constructions situées en deuxième rideau.....	103
Figure 81: Une urbanisation au coup par coup.....	103
Figure 82: Une urbanisation linéaire	104
Figure 83: surfaces consacrées au développement économique	104
Figure 84: Agrandissement d'une zone commerciale	105
Figure 85: Plateforme logistique à Levet	105
Figure 86: répartition des équipements de loisirs et sportifs réalisés sur la période étudiée.....	106
Figure 87: Des exemples d'équipements sportifs, de loisirs, d'espaces verts ...	106
Figure 88: Consommation foncière liée à l'habitat (MAJIC-CEREMA).....	107
Figure 89 : Consommation foncière liée à l'économie (MAJIC-CEREMA)	108
Figure 90 : Consommation foncière totale (MAJIC-CEREMA)	109
Figure 91 : Surface cadastrale des terrains ayant accueilli des logements autorisés entre 2006 et 2015 dans la CC ABC (SITADEL).....	110
Figure 92 : Surface cadastrale des terrains ayant accueilli des logements autorisés entre 2006 et 2015 dans la CC ABC (SITADEL).....	111
Figure 93 : Nombre de logements autorisés entre 2006 et 2015 dans la CC ABC (SITADEL).....	112
Figure 94 : Évolution du nombre de logements autorisés dans la CC ABC entre 2006 et 2015.....	112
Figure 95 : Schéma de synthèse des enjeux agricoles du territoire.....	119

Tableau des sigles

AB	Agriculture Biologique
ABC	Arnon Boischaut Cher
CA	Chambre d'agriculture
CC	Communauté de Communes
EA	Exploitation Agricole
EARL	Exploitation Agricole à Responsabilité Limitée
GAEC	Groupement Agricole d'Exploitation en Commun
Ha	Hectares
ICPE	Installation Classée pour la Protection de l'Environnement
IPG	Identification Pérenne Généralisée
MAAF	Ministère de l'Agriculture, de l'Agroalimentaire et de la Forêt
PAC	Politique Agricole Commune
PADD	Projet d'Aménagement et de Développement Durable
PLU	Plan Local d'Urbanisme
POS	Plan d'Occupation des Sols
RGA	Recensement Général Agricole
RGP	Recensement Général de la Population
RSD	Règlement Sanitaire Départemental
SAFER	Sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural
SAU	Surface Agricole Utile
SCEA	Société Civile d'Exploitation Agricole
SCoT	Schéma de Cohérence Territoriale
UGB	Unité de Gros Bétail
UTA	Unité de Travail Annuel

Introduction

L'agriculture est une composante principale des espaces ruraux tant dans la dimension spatiale de ces territoires que dans leur fonctionnement économique. Elle est assurée par l'exploitation du foncier, il s'agit donc d'une ressource qui doit être protégée pour garantir la durabilité de l'activité agricole sur les territoires. La Communauté de Communes Arnon Boischaut Cher compte 60 % de terres agricoles, c'est donc une activité prégnante sur le territoire. Or, celle-ci peut faire face à la consommation d'espace par l'urbanisation et les aménagements. Cela peut représenter une menace pour l'agriculture locale en causant la perte de terres à fort potentiel, en créant de nouveaux aménagements qui peuvent gêner la circulation, ou engendrer des soucis de cohabitation,... Les conséquences de l'urbanisation peuvent être nombreuses à l'échelle de l'exploitation :



Les documents d'urbanisme traduisent un projet global d'aménagement et d'urbanisme et déterminent en conséquence les règles d'aménagement et d'utilisation des sols sur un territoire. Pour que les enjeux agricoles soient pleinement pris en compte dans le futur PLUi et afin de maintenir la pérennité de l'agriculture sur le territoire, le code de l'urbanisme a fixé des cadres législatifs (*notamment depuis la mise en place des lois ALUR 2014 et Grenelle 2010*) :

- Le PLUi doit présenter au sein de son rapport de présentation « une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers » et justifier son projet d'aménagement et de développement durable « au regard des objectifs de consommation de l'espace fixé, [...] » (*L.151-4 du code de l'urbanisme*).

-
- Le PLUi doit fixer « des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain » par le biais de son projet d'aménagement et de développement durable (PADD) (L. 151-5 du code de l'urbanisme).

La réalisation d'un diagnostic agricole et foncier prend donc tout son sens dans le cadre de l'élaboration du PLUi de la CC Arnon Boischaut Cher. Il s'agit d'un document présentant les enjeux agricoles du territoire. Toutes les dimensions de l'agriculture sont étudiées (*économique, sociale, environnementale*) de manière globale mais aussi à l'échelle de l'exploitation et de l'exploitant. Nous sommes attachés à représenter du mieux possible la réalité du terrain en prenant en compte les informations et avis provenant directement des agriculteurs du territoire.

La Chambre d'agriculture et la Safer travaillent ensemble pour élaborer ce document qui donnera avec précision les enjeux fonciers et agricoles à prendre en compte dans le futur document d'urbanisme. Cette analyse de la situation agricole donnera lieu à la formulation de plusieurs préconisations à mettre en place pour garantir une agriculture durable sur le territoire.

Le diagnostic agricole et foncier et son contexte

Pour qui :

- Les collectivités locales:
- Communautés d'agglomération
 - Communautés de communes
 - Autres EPCI

Quand:

En préalable de l'élaboration d'un document d'urbanisme : SCoT, PLUi, PLU



Partie Agricole

Par qui :



Partie Foncière

Pour quoi:

Inclure les enjeux agricoles locaux dans les documents de planification

Méthodologie générale

Diagnostic Agricole

Diagnostic Foncier

Objectifs:

- Caractériser l'agriculture à l'échelle du territoire et de l'exploitation
- Comprendre l'évolution de l'agriculture pour anticiper les orientations et les projets futurs

Recueil de données

Moyens et outils mis en place par la CA:

- Collecte de données statistiques connues
- Enquêtes auprès des agriculteurs
- Ateliers agricoles
- Repérage terrain
- Recueil données pédologiques

Analyse des données

(Production de cartes et graphiques)

- Analyse pédologique
- Analyse et traitement de données statistiques
- Analyse cartographique

Recueil de données

Moyens et outils mis en place par la SAFER:

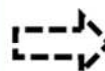
- Collecte des données cartographiques : vues aériennes 2000 et 2016, cadastre 2015, BD topo 2000 et 2015
- Traitement des données SAFER
- Repérage terrain

Analyse des données

(Production de cartes et graphiques)

- Analyse par photo-interprétation et qualification de la consommation du foncier
- Analyse des données SAFER
- Analyse cartographique

Enjeux agricoles du territoire



Préconisations pour la rédaction du PLUi

