

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

## **Communauté de Communes Arnon Boischaud Cher**



---

## Sommaire

Diagnostic agricole et foncier dans le cadre de l'élaboration du PLUi : .....	0
<b>Communauté de Communes</b> .....	0
<b>Arnou Boischaux Cher</b> .....	0
Table des illustrations .....	4
Tableau des sigles .....	7
Introduction.....	8
Méthodologie générale .....	10
I. Introduction et méthodologie du diagnostic agricole .....	12
A. Méthodologie.....	13
1. Méthodologie du diagnostic agricole.....	13
2. L'exploitation des données statistiques.....	14
3. Une méthode participative.....	14
B. Les résultats de la concertation .....	15
1. Une participation au diagnostic satisfaisante mais hétérogène .....	15
2. Un échantillon d'agriculteurs, témoins de l'agriculture du territoire .....	16
II. Un territoire rural où l'agriculture est très présente .....	17
A. Un paysage de plaine .....	18
B. Une démographie peu dynamique .....	18
C. Une agriculture importante dans l'économie du territoire .....	19
III. Un contexte pédoclimatique hétérogène contraignant pour le territoire.....	21
A. Un territoire à la croisée de plusieurs pédopaysages.....	22
B. Une aptitude agricole des sols hétérogène .....	25
C. L'occupation agricole du territoire dominée par les grandes cultures.....	28
D. L'orientation des exploitations du territoire .....	30
IV. Caractérisation de l'agriculture intercommunale.....	32
A. Un nombre d'exploitations en diminution .....	33
B. La SAU du territoire qui reste stable .....	35
C. Un parcellaire regroupé qui facilite les interventions sur les parcelles .....	36
D. Une main d'œuvre agricole également en diminution.....	40
E. Les grandes cultures, principale filière du territoire mais l'élevage et les filières de diversification sont également présentes.....	41
1. Les principales filières présentes .....	41
2. La diversification agricole .....	44
3. Des diversifications non agricoles : .....	46
V. Des exploitations agricoles avec une dynamique positive mais qui restent fragiles et vieillissantes .....	48

---

A. Une agriculture vieillissante.....	49
B. Des exploitations agricoles majoritairement sous le statut d'entreprise individuelle .....	50
1. Une surreprésentation des exploitations individuelles.....	50
2. Le ressenti des agriculteurs .....	52
3. Une transmission des structures globalement bien anticipée .....	53
VI. Une vraie dynamique de projets sur le territoire .....	55
A. Les bâtiments agricoles sur le territoire .....	56
B. De nombreux projets de bâtiments sur le territoire .....	57
1. La création de nouveaux bâtiments .....	58
2. Des projets de changements d'affectation de bâtiment.....	58
VII. LA COHABITATION LOCALE .....	62
A. Des difficultés de circulation localisées.....	63
1. La traversée de Châteauneuf-sur-Cher.....	64
2. La départementale D2144 .....	64
3. La traversée des rivières .....	66
4. La traversée des bourgs et des hameaux .....	66
B. De bonnes relations de voisinage .....	68
I. Introduction et méthodologie du diagnostic foncier .....	70
II. L'analyse des pressions foncières en milieu rural .....	74
A. Préambule .....	75
B. Aperçu de l'ensemble des marchés.....	75
C. Le marché de l'artificialisation .....	78
D. Le marché des maisons à la campagne.....	83
E. Le marché des espaces de loisirs non bâtis.....	89
F. Le marché agricole .....	93
III. La consommation de l'espace : des espaces agricoles sous faible pression de l'urbanisation .....	103
A. Préambule .....	104
B. Depuis 2000, une consommation de l'espace relativement faible .....	105
C. L'habitat .....	109
D. L'économie .....	111
E. Les équipements.....	112
F. Consommation foncière sur les 10 dernières années.....	114
I. Synthèse du diagnostic agricole et enjeux.....	122
A. Les points forts et les points faibles de l'agriculture .....	123
B. Les enjeux de l'agriculture du territoire.....	124

---

---

C. Schéma de synthèse .....	125
D. Les préconisations pour préserver et accompagner l'agriculture du territoire 127	
1. Un aménagement concerté des aménagements routiers : .....	128
II. Synthèse du diagnostic foncier et enjeux .....	129
A. Synthèse du diagnostic foncier : Atouts-Faiblesses- Opportunités-Menaces 130	
B. Les préconisations pour préserver le foncier agricole .....	131
Annexes.....	133
<b>DIAGNOSTIC AGRICOLE .....</b>	<b>134</b>
Communauté de Communes Arnon Boischaut Cher .....	134
Analyse de l'aptitude agricole des sols.....	140

---

# Table des illustrations

Figure 1: Participation des exploitations agricoles par commune.....	15
Figure 2: Population sur la CC ABC en 2014.....	18
Figure 3: Répartition de la population par âge.....	18
Figure 4: Part des emplois dans l'agriculture sur la CC ABC .....	19
Figure 5: Part des agriculteurs parmi les actifs .....	20
Figure 6: Carte des pédopaysages de la CC ABC .....	24
Figure 7: Carte des aptitudes agronomiques .....	27
Figure 8: Carte de l'occupation des sols .....	29
Figure 9: Répartition de la SAU .....	30
Figure 10 : Orientation technico-économique des exploitations de la CC ABC ...	30
Figure 11: Orientations technico-économique des exploitations de l'échantillon	31
Figure 12: Evolution du nombre d'exploitations .....	33
Figure 13 : Localisation des sièges d'exploitation agricole .....	34
Figure 14: Evolution de la SAU.....	35
Figure 15 : Surface des exploitations .....	36
Figure 16: Un parcellaire plutôt regroupé .....	37
Figure 17: Le parcellaire des exploitations .....	38
Figure 18: Le parcellaire identifié .....	39
Figure 19: Evolution du nombre d'UTA .....	40
Figure 20: L'assolement type sur la CC ABC.....	42
Figure 21: Chiffres des productions en grandes cultures sur la CC ABC .....	42
Figure 22: Localisation des exploitations d'élevage .....	43
Figure 23: Zone AOP Crottin de Chavignol et AOP Valençay sur le territoire .....	44
Figure 24 : Localisation des exploitations diversifiées .....	45
Figure 25: Localisation des installations agricoles en énergie .....	47
Figure 26: Répartition des agriculteurs en fonction de leur âge .....	49
Figure 27: Âge des exploitants de l'échantillon .....	50
Figure 28: Répartition des exploitations agricoles de la CC ABC selon leur statut juridique .....	50
Figure 29: Répartition des exploitations agricoles de l'échantillon selon leur statut juridique .....	51
Figure 30: La situation des exploitations .....	52
Figure 31: Comment améliorer la viabilité de l'exploitation .....	52
Figure 32: La transmission des exploitations.....	53
Figure 33: Localisation des bâtiments agricoles exploités .....	56
Figure 34: Recensement des projets de bâtiments.....	57
Figure 35: Localisation des bâtiments agricoles en projet .....	59
Figure 36: Bâtiments pour lesquels un changement d'affectation est envisagé .	60
Figure 37: Localisation des difficultés de circulation identifiées .....	63
Figure 38: Une traversée de Châteauneuf-sur-Cher difficile .....	64
Figure 39: Une départementale dangereuse pour les engins agricoles .....	65
Figure 40: une sortie de chemin compliquée à négocier pour les tracteurs (source: CA 18) .....	65
Figure 41: Des ponts parfois étroits .....	66

---

Figure 42: Une traversée des bourgs et des hameaux, avec des engins agricoles, parfois compliquée .....	67
Figure 43: La traversée difficile du Bourg de Levet ( <i>source: googlemap</i> ) .....	67
Figure 44: Les relations avec le voisinage.....	68
Figure 45: Analyse de l'occupation des sols en 2016 .....	71
Figure 46: Carte de l'occupation des sols.....	72
Figure 47: réhabilitation d'anciens corps de ferme.....	73
Figure 48: Marché foncier rural observé sur le territoire de la CC ABC.....	77
Figure 49: Marché de l'artificialisation de 2000 à 2016 .....	78
Figure 50: évolution du marché de l'artificialisation de 2000 à 2016 .....	79
Figure 51: Répartition territoriale du marché de l'artificialisation de 2000 à 2016 .....	80
Figure 52: Répartition des surfaces, acquises dans le cadre du marché de l'artificialisation, en fonction du type d'acquéreur .....	81
Figure 53: Répartition des surfaces, acquises dans le cadre du marché de l'artificialisation, en fonction du type d'acquéreur .....	82
Figure 54: Exemple d'évolution d'un bien vendu dans le cadre du marché des maisons à la campagne.....	83
Figure 55: Marché des maisons à la campagne de 2000 à 2016 .....	83
Figure 56: évolution du marché des maisons à la campagne de 2000 à 2016...	84
Figure 57: Répartition territoriale du marché des maisons à la campagne de 2000 à 2016 .....	85
Figure 58: Répartition des surfaces, acquises dans le cadre du marché des maisons à la campagne, en fonction du type d'acquéreur.....	86
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 .....	87
Figure 60: Un exemple de changement de destination du bâti qui engendre des contraintes pour l'agriculture .....	88
Figure 61: évolution du marché des espaces de loisirs non bâtis de 2000 à 2016 .....	90
Figure 62: Répartition territoriale du marché des espaces de loisirs non bâtis de 2000 à 2016 .....	91
Figure 63: Répartition des surfaces, acquises dans le cadre du marché des espaces de loisir non bâtis, en fonction du type d'acquéreur .....	92
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 .....	93
Figure 65: Répartition des surfaces agricoles cédées en fonction de l'occupation des biens .....	94
Figure 66: évolution du marché agricole de 2000 à 2016.....	94
Figure 67: Répartition des surfaces agricoles acquises en fonction de la catégorie socio-professionnelle de l'acquéreur.....	96
Figure 68: Répartition des surfaces agricoles acquises en fonction de l'origine géographique de l'acquéreur.....	97
Figure 69: Répartition territoriale du marché agricole de 2000 à 2016 .....	98
Figure 70: Valeur vénale moyenne des biens sur la période étudiée.....	99
Figure 71: Prix moyen des terres au sein du territoire ABC .....	101
Figure 72: Prix moyen des terres libres sur la CC ABC.....	102
Figure 73: Bilan de la consommation du foncier entre 2000 et 2016 .....	105
Figure 74: la répartition de la consommation du foncier sur le territoire en fonction des communes.....	106

---

---

Figure 75: Carte de la consommation du foncier sur la CC ABC .....	107
Figure 76: Carte de la consommation du foncier sur la CC ABC .....	108
Figure 77: Les types d'habitat.....	109
Figure 78: La répartition des constructions en fonction des communes.....	109
Figure 79: Des exemples d'urbanisation groupée.....	110
Figure 80: Des exemples de constructions situées en deuxième rideau .....	110
Figure 81: Une urbanisation au coup par coup .....	110
Figure 82: Une urbanisation linéaire .....	111
Figure 83: surfaces consacrées au développement économique.....	111
Figure 84: Agrandissement d'une zone commerciale .....	112
Figure 85: Plateforme logistique à Levet.....	112
Figure 86: répartition des équipements de loisirs et sportifs réalisés sur la période étudiée .....	113
Figure 87: Des exemples d'équipements sportifs, de loisirs, d'espaces verts ...	113
Figure 88: Consommation foncière liée à l'habitat (MAJIC-CEREMA) .....	114
Figure 89 : Consommation foncière liée à l'économie (MAJIC-CEREMA) .....	115
Figure 90 : Consommation foncière totale (MAJIC-CEREMA) .....	116
Figure 91 : Surface cadastrale des terrains ayant accueilli des logements autorisés entre 2006 et 2015 dans la CC ABC (SITADEL) .....	117
Figure 92 : Surface cadastrale des terrains ayant accueilli des logements autorisés entre 2006 et 2015 dans la CC ABC (SITADEL) .....	118
Figure 93 : Nombre de logements autorisés entre 2006 et 2015 dans la CC ABC (SITADEL) .....	119
Figure 94 : Évolution du nombre de logements autorisés dans la CC ABC entre 2006 et 2015.....	119
Figure 95 : Schéma de synthèse des enjeux agricoles du territoire .....	126

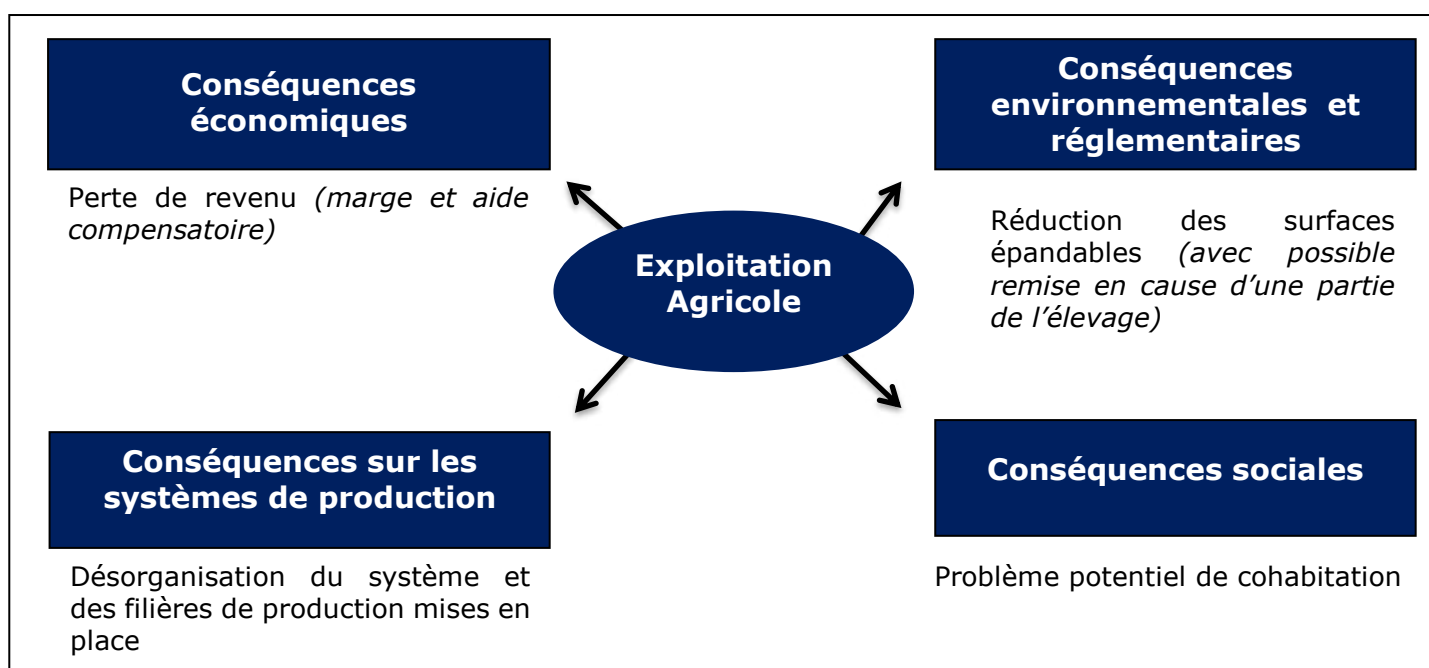
---

# 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 Boischaud 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:

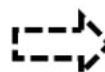
- Collecte des données cartographiques : vues aériennes 2000 et 2016, cadastre 2015, BD topo 2000 et 2015
- Traitement des données SAFER
- Repérage terrain

### 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

---

# **Partie 1 : Le diagnostic agricole**

---

# I. Introduction et méthodologie du diagnostic agricole

---

## A. Méthodologie

### 1. Méthodologie du diagnostic agricole

La méthodologie mise en œuvre par la Chambre d'agriculture du Cher pour la réalisation du diagnostic agricole a pour objectif d'obtenir une lecture la plus juste possible de l'agriculture du territoire et ainsi de définir des enjeux et des préconisations en vue de la rédaction du PLUi.

La méthode que nous avons utilisée répond à 3 objectifs pour lesquels nous collectons différents types de données :

#### ➤ **Avoir une vue d'ensemble de l'agriculture du territoire**

- Le potentiel agricole des terres
- Les types de systèmes agricoles
- Les types de valorisation des produits agricoles
- Le poids de l'agriculture dans l'économie.

#### ➤ **Disposer d'un maximum de données** à l'échelle de l'exploitation pour préciser notre analyse de l'agriculture du territoire

- La taille des exploitations, leur nombre, leur situation géographique et leurs moyens de production
- L'âge des exploitants, le nombre
- Les problèmes de cohabitation
- Les problèmes de circulation
- Les problèmes de transmission des exploitations.

#### ➤ **Anticiper les orientations et les projets futurs**

- Identifier les projets en cours et à venir
- Identifier les changements d'affectation futurs des bâtiments

Le travail de la Chambre d'agriculture permet de récolter à la fois des données factuelles – chiffrées ou cartographiées – et des informations plus qualitatives. L'analyse de toutes ces données nous permet de retranscrire au mieux les caractéristiques actuelles de l'agriculture sur le territoire, les raisons et les orientations de son évolution, ainsi que les enjeux qui en découlent. Le but est bien de garantir le maintien ou le développement durable de cette agriculture, en cohérence avec les autres enjeux identifiés sur le territoire.

---

## 2. L'exploitation des données statistiques

La méthodologie mise en œuvre par la Chambre d'agriculture du Cher comprend une phase de traitement des statistiques disponibles sur le territoire. Ces données quantitatives permettent d'avoir une vision générale de l'agriculture du territoire de façon objective. Elles proviennent des organismes de recensement suivants : Agreste dont Recensement Général Agricole (RGA), Registre Parcellaire Graphique (RPG), INSEE, MSA, études et données existantes fournies par la Communauté de Communes.

Les données utilisées sont les plus récentes possibles. Ainsi, les données RGA et RPG datent de 2010, celles de l'INSEE et de la MSA datent respectivement de 2014 et 2015.

## 3. Une méthode participative

Nous tenons à ce que le diagnostic soit aussi basé sur le ressenti des agriculteurs du territoire. Ainsi, leur parole est un atout de poids qui permet d'appuyer les tendances et enjeux que nous ferons ressortir lors de la phase d'étude. Nous avons recueilli leurs remarques grâce à des enquêtes et des ateliers agricoles.

### 🔺 Les ateliers agricoles :

Des rendez-vous individuels ont été pris avec les agriculteurs recensés sur le territoire pour les informer sur le projet de document d'urbanisme, d'une part, et faire remonter de l'information d'autre part, afin d'affiner le diagnostic agricole. Le territoire de la Communauté de Communes a été découpé et imprimé sur 19 planches A0. Sur ces planches, les agriculteurs participants ont pu repérer à la fois les bâtiments d'exploitation (*nature et changement d'affectation*) et les problèmes de circulation ou autres informations qu'ils ont pu juger intéressantes de transmettre à la communauté de communes.

### 🔺 Les enquêtes :

De même, un questionnaire a été élaboré par la Chambre d'agriculture et envoyé à chaque agriculteur recensé sur le territoire. Il s'agit de recueillir des données qui seront ensuite traitées de façon anonyme afin de respecter le secret statistique.

La finalité de ce travail d'enquête est aussi de faire remonter les informations (*difficultés rencontrées, projets en cours, cohabitation...*) afin d'enrichir le diagnostic d'éléments provenant du terrain et du territoire.

Toutes ces données qualitatives et quantitatives sont analysées, synthétisées et cartographiées afin de dresser un panorama de l'agriculture et de ces enjeux à l'échelle de la communauté de communes. Il convient de faire valider notre analyse aux exploitants lors d'une réunion agricole pour faire en sorte que le diagnostic réalisé corresponde bien au vécu des agriculteurs du territoire.

Vous pourrez retrouver tout au long de ce rapport, les dires d'acteurs qui nous sont apparus nécessaires de relever afin d'illustrer nos propos. Ils seront notés de cette manière : « *diagnostic agricole* ».

## B. Les résultats de la concertation

### 1. Une participation au diagnostic satisfaisante mais hétérogène

La Chambre d'agriculture possède la liste des exploitations agricoles présentes sur le territoire de la Communauté de Communes.

Le travail de mise à jour de cette liste a été réalisé notamment grâce aux retours des exploitants, permettant de supprimer les exploitations apparaissant en doublons (*mari et femme, différents membres d'une même société, formes sociétaires historiques d'une même exploitation, etc.*). Les exploitations qui se sont révélées non professionnelles (*effectifs d'animaux ou surfaces exploitées très faibles, agriculture de loisir, etc.*) ont également été supprimées des listings.

Au final, le nombre d'exploitations sur la zone d'étude retenue s'élève à 200 à ce jour.

A l'issue des entretiens et des journées de permanence, ce sont 54 enquêtes qui ont été retournées (*soit un taux de réponse de 27 % en prenant le nombre d'exploitations issu de la base de données de la Chambre d'agriculture*) et ont pu servir à l'élaboration du diagnostic agricole. On peut donc conclure qu'environ un tiers des agriculteurs présents sur le territoire nous ont répondu.

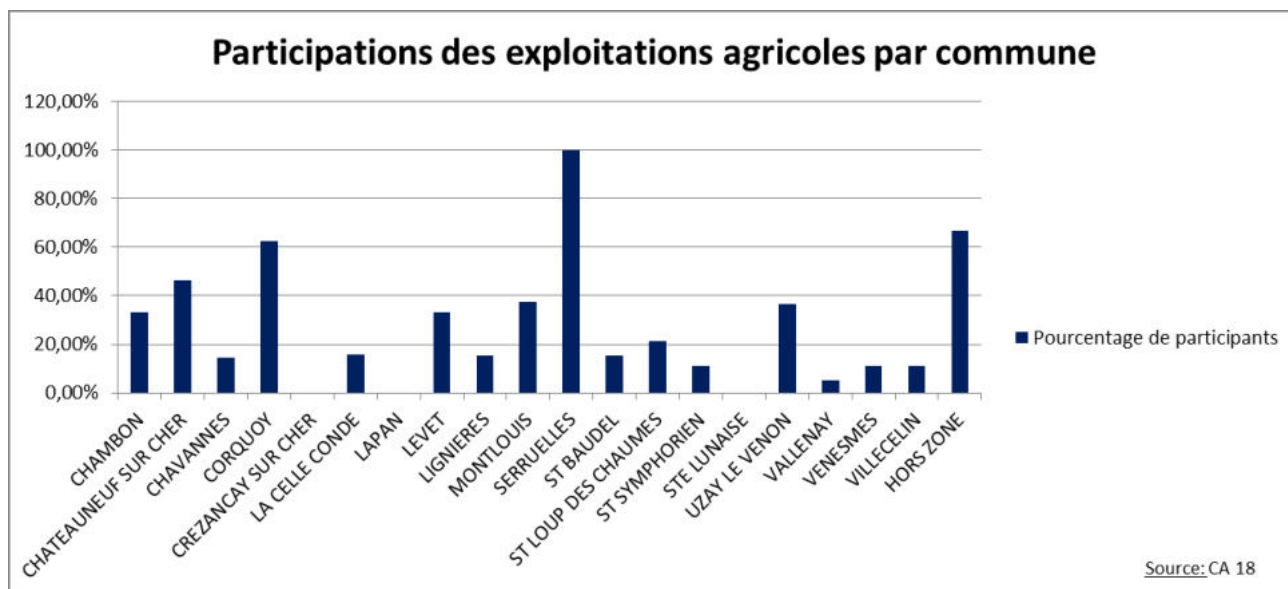


Figure 1: Participation des exploitations agricoles par commune

Ces résultats sont intéressants à l'échelle de l'intercommunalité, mais la répartition par commune montre une certaine hétérogénéité (figure 1).

---

## **2. Un échantillon d'agriculteurs, témoins de l'agriculture du territoire**

L'échantillon représente 27 % des exploitations de la Communauté de Communes Arnon Boischaut Cher. Il nous semble important d'inscrire cet échantillon dans son contexte et ainsi de démontrer que malgré ce nombre de retours qui peut paraître assez faible, il est un marqueur des tendances et enjeux que nous dégagerons au fil de notre analyse. Chaque agriculteur ayant participé à notre travail est un témoin quotidien des problématiques agricoles de son territoire. Ce regard de terrain est un appui important dans l'illustration de nos propos.

Les agriculteurs ne sont pas confrontés aux mêmes problématiques selon leur âge, leur situation géographique et l'orientation technico-économique de leur exploitation. Il convient donc de recueillir des informations auprès d'exploitants provenant de ces divers horizons afin d'avoir une vue d'ensemble de l'agriculture du territoire.

Tout au long du rapport, nous comparerons les données statistiques obtenues avec celles provenant de l'échantillon et ainsi démontrerons que les tendances observées sont les mêmes. De cette manière, nous renforcerons la véracité des informations données par les agriculteurs ayant répondu sans toutefois tomber dans la généralisation.

---

## II. Un territoire rural où l'agriculture est très présente

## A. Un paysage de plaine

La Communauté de Communes Arnon Boischaud Cher s'étend entre la vallée du Cher et la vallée de l'Arnon, au sud-ouest de l'agglomération de Bourges. L'agriculture est très présente sur ce territoire de plaine. Les terres les plus fertiles sont semées tandis que les basses vallées humides et les zones bocagères, avec leurs forêts et bosquets, sont des terres d'élevage.

## B. Une démographie peu dynamique

La Communauté de Communes compte 8252 habitants (*Source : Insee 2014*). Ses trois bourgs principaux sont : Châteauneuf sur Cher, Levet et Lignières.

Le nombre d'habitants par commune est de 434 en moyenne mais la répartition est assez hétérogène (figure 2). Il s'agit donc d'un secteur très rural.

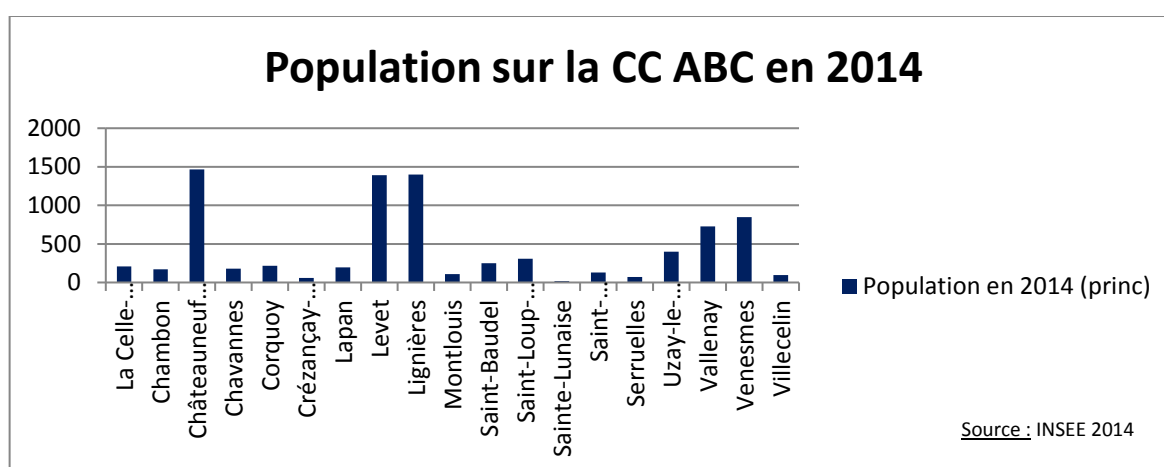


Figure 2: Population sur la CC ABC en 2014

La communauté de communes a perdu 137 habitants entre 2009 et 2014 avec un taux d'évolution annuel de la population de -0.33 % (*celui du département est de -0.05 %*).

Sa population est en baisse depuis 1975.

Année	Population
1975	8959
1982	8584
1990	8446
1999	8134
2009	8389
2014	8252

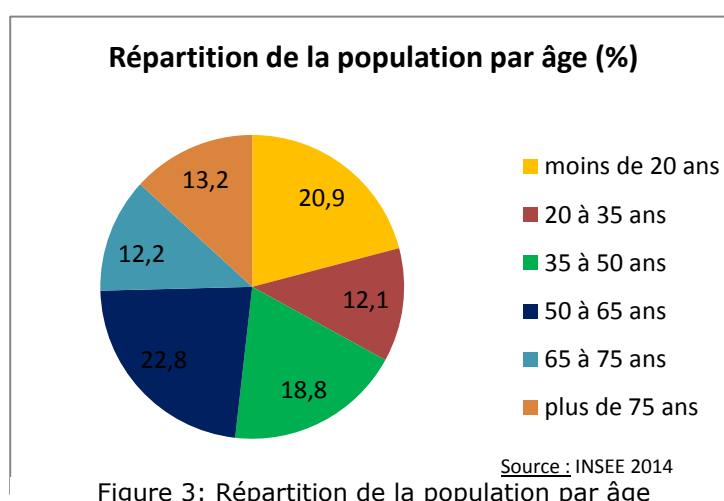


Figure 3: Répartition de la population par âge

Elle est dans une dynamique de vieillissement avec une part des plus de 65 ans qui augmente. Ainsi, la part des 50 ans et plus est de 48,2 % sur la Communauté de Communes alors qu'elle est de 44,8 % à l'échelle du département (figure 3). Toutefois, la part des moins de 20 ans augmente un peu elle aussi depuis 1999.

On assiste donc à un phénomène de déprise léger, caractéristique des territoires ruraux où la classe la moins représentée reste les jeunes actifs, plus attirés sans doute par les zones plus urbanisées.

### C. Une agriculture importante dans l'économie du territoire

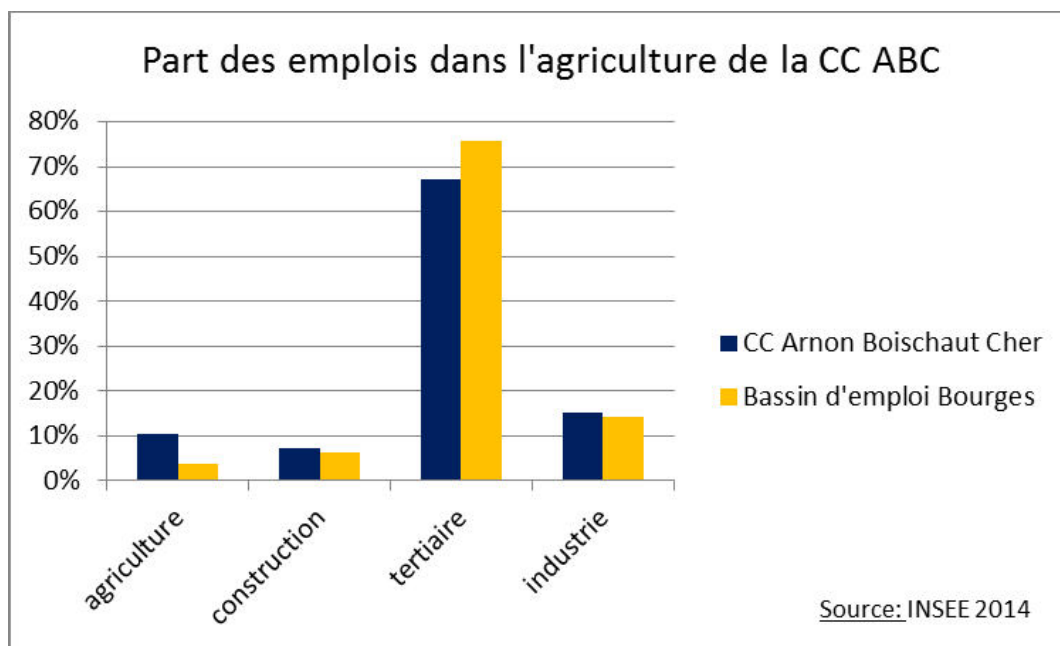


Figure 4: Part des emplois dans l'agriculture sur la CC ABC

Avec 10,6 % des emplois à vocation agricole, l'agriculture est une part importante de l'économie du territoire (figure 4). Celle-ci est plus ou moins prépondérante selon les communes. Ainsi, la part des actifs agricoles peut atteindre jusqu'à 20 % de l'ensemble des actifs d'une commune, comme c'est le cas à Sainte-Lunaise (figure 5).

Les hommes sont les plus représentés parmi les exploitants, toutefois 37 % d'entre eux sont des femmes. Cette activité touche donc l'ensemble de la population.

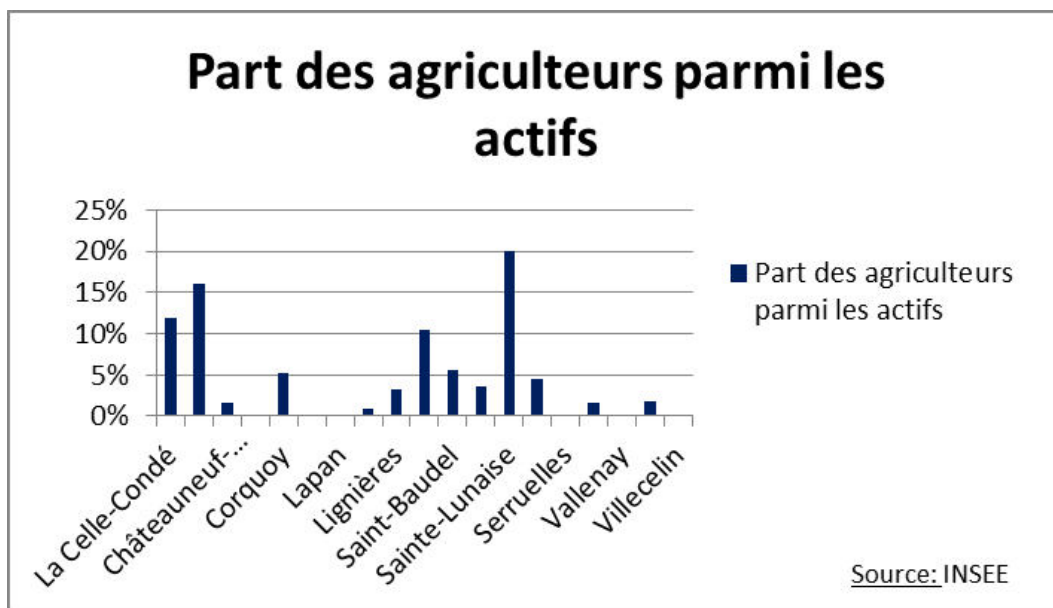


Figure 5: Part des agriculteurs parmi les actifs

Points importants à retenir :

La communauté de communes Arnon Boischaut Cher possède toutes les caractéristiques d'un territoire rural :

- Un paysage de plaine où l'agriculture est très visible
- Une démographie en diminution et vieillissante
- Une agriculture très présente dans l'économie locale

---

### III. Un contexte pédoclimatique hétérogène contraignant pour le territoire

---

A bien des égards, l'agriculture d'un territoire est le reflet des sols qu'on y rencontre. Ces derniers avec leurs atouts et leurs contraintes rendent possible certains types de cultures ou au contraire les limitent fortement. On s'intéressera donc ici à la nature des sols et à leurs implications dans l'agriculture pratiquée. On se basera pour cela notamment sur une étude réalisée dans le cadre de ce diagnostic par les agro-pédologues de la Chambre d'agriculture et présentée à la fin de ce rapport (annexe 2). Les cartes utilisées dans cette partie sont les cartes au 1/250 000 et au 1/50 000 décrivant respectivement les pédopaysages et l'aptitude des sols.

## **A. Un territoire à la croisée de plusieurs pédopaysages**

Lors de la réalisation de la carte au 1/250 000, les pédologues de la Chambre d'agriculture ont décrit des grands ensembles de sols présentant des caractéristiques similaires, aussi appelés pédopaysages. Sur la communauté de communes Arnon Boischaut Cher, six ensembles sont majoritaires, trois autres sont très localement représentés (figure 6).

### Bassin de Lignières

Ce pédopaysage est présent sur les communes de Chambon, La Celle-Condé, Lignières, Saint-Baudel et Villecelin. Les matériaux parentaux dans lesquels se sont développés les sols sont d'origines et de natures différentes. Cet ensemble comprend les argiles lourdes pures dites de Lignières mais également des argiles sableuses de Lignières et des calcaires lacustres du Berry. Ces matériaux peuvent être recouverts par des épandages principalement sableux dits des Formations d'Ardenes ou par des alluvions de l'Arnon. Les argiles sableuses ou lourdes ainsi que les calcaires se sont déposés au fond d'un lac dans un bassin d'effondrement. Les matériaux de recouvrement sont plus récents et proviennent de l'érosion de l'ancien Massif Central.

Les sols qui se développent dans ces matériaux sont hydromorphes, argileux lorsqu'ils se sont développés dans les argiles de Lignières ou dans les calcaires lacustres. Sinon, ils sont plus limoneux, voire sableux s'ils se sont développés dans les épandages.

### Bassin d'Uzay-le-Venon

Cet ensemble est principalement présent sur les communes de Châteauneuf-sur-Cher, Chavanes, Corquoy, Saint-Germain-des-Bois, Saint-loup-des-Chaumes, Serruelles et Uzay-le-Venon. Les sols se sont développés dans l'altération des calcaires lacustres du Berry. Localement, des recouvrements de type formations d'Ardenes et anciennes alluvions du Cher sont identifiés.

L'altération des calcaires lacustres, gris à grisâtre, amène à des sols de couleur sombre très caractéristiques de cet ensemble. Ils sont argileux à argileux lourds et calcaires. Au niveau des recouvrements, les sols sont plus limoneux, voire sableux s'ils se sont développés dans les épandages. Cet ensemble comprend, à l'est de la commune de Saint-Germain-des-Bois, une partie des Marais de Contres.

### Champagne Berrichonne

---

Pour les besoins de la cartographie au 1/250 000, la petite région naturelle de la « Champagne Berrichonne » a été subdivisée en plusieurs entités dont deux sont présentes sur le territoire de la Communauté de Communes ABC, la Champagne Berrichonne Centre-Ouest et la Champagne Berrichonne Centre. A l'échelle du territoire de la communauté de communes Arnon Boischaut Cher, la géologie et les conditions agropédoclimatiques de ces deux entités peuvent être confondues.

Le pédopaysage de la Champagne Berrichonne est principalement présent sur les communes de Corquoy, Lapan, Levet, Saint-Baudel, Sainte-Lunaise et Venesmes. Dans son ensemble, c'est un plateau incliné du Sud vers le Nord et entaillé par les Vallées du Cher et de l'Arnon. Les matériaux parentaux dans lesquels se sont développés les sols sont principalement des calcaires d'origine marine (d'âge Oxfordien). Localement ces calcaires sont recouverts par des dépôts limoneux éoliens, des formations d'Ardentes ou des alluvions anciennes déposées par le Cher et l'Arnon.

Dans l'altération des roches calcaires, se sont développés des sols à texture argileuse dont l'épaisseur varie de manière importante (15 cm à 60 cm). Les excès d'eau de pluie que le sol ne peut pas stocker descendent verticalement dans les calcaires fissurés vers la nappe en sous-sol. Les caractéristiques physico-chimiques de ces recouvrements sont très variables et influencent directement la formation et les propriétés des sols. Leurs surfaces varient de quelques dizaines d'hectares (*lentilles inter- et intra parcellaires*) à plusieurs kilomètres carrés (*grands plateaux*).

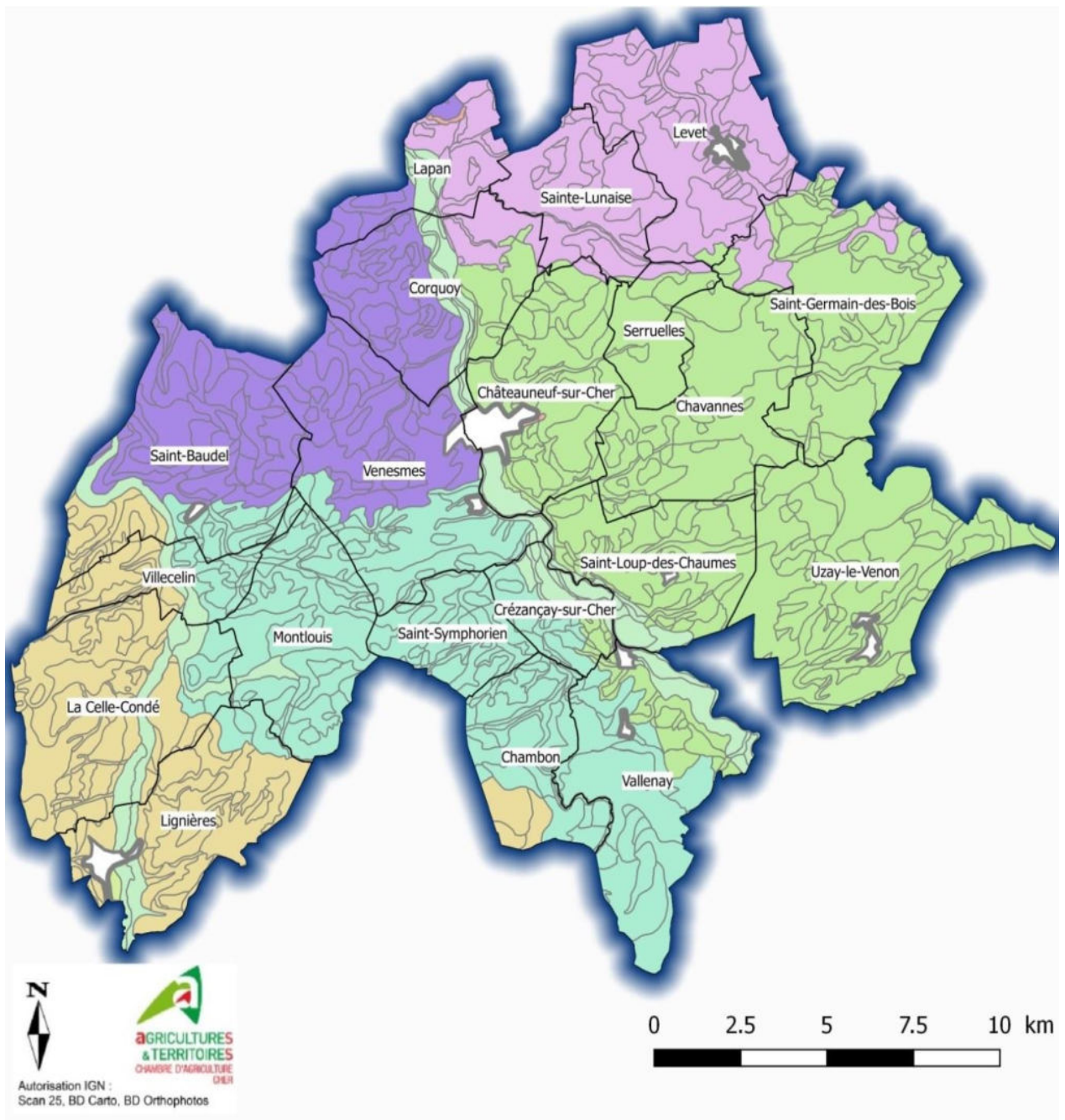
#### ▲ Champagne Berrichonne Humide

Ce pédopaysage est localisé sur les communes de Chambon, Crezancay-sur-Cher, Montlouis, Saint-Baudel, Saint-Symphorien, Vallenay, Villecelin et Venesmes. Ce pédopaysage est situé exclusivement entre les vallées du Cher et de l'Arnon. Il repose sur les formations géologiques du Dogger, principalement d'origine marine, constituées de calcaires, de marnes et d'argiles à silex. Localement des matériaux de recouvrement, principalement sableux (*alluvions et Formations d'Ardentes*), sont présents sous forme de lentilles, d'une surface ne dépassant pas quelques kilomètres carrés. Des recouvrements éoliens de textures plus limoneuses couvrent des surfaces plus importantes notamment au sud de Vallenay.

Les sols qui se développent dans ces matériaux sont majoritairement hydromorphes et argileux, sauf au sud de Vallenay où les sols sont plus limoneux.

#### ▲ Vallée de l'Arnon et du Cher

Les vallées de ces deux rivières sont plus ou moins larges, de 300 m à près d'1,5 km. Les alluvions qu'elles transportent sont de diverses natures (*silex, quartz, calcaire*). Pour l'Arnon, les alluvions s'appauvrissent en éléments grossiers de l'amont vers l'aval. Les alluvions du Cher sont plus limoneuses.



- |  |                                      |
|--|--------------------------------------|
| <b>Pédopaysages</b>                      |                                      |
| 100 - Interfluve Yèvre Cher              | 1500 - Champagne Berrichonne Humide  |
| 110 - Bassin d'Uzay-le-Venon             | 1700 - Bassin de Lignières           |
| 200 - Champagne Berrichonne Centre Ouest | 1800 - Boischaud                     |
| 300 - Champagne Berrichonne Centre       | 1900 - Bassin Cher Loubière Marmande |
| 1000 - Vallées                           | 3000 - Villes                        |

Figure 6: Carte des pédopaysages de la CC ABC

---

Le fonctionnement des sols développés dans ces matériaux est caractérisé par la présence plus ou moins permanente de l'eau.

Points importants à retenir :

Les territoires de la Communauté de Communes se situent à l'aplomb de différents ensembles géologiques qui influencent fortement les sols qui se sont développés dans ces matériaux. Par conséquent, la nature et le fonctionnement des sols sont très différents. Plusieurs pédopaysages sont présents sur ce territoire, ce qui traduit la diversité des sols identifiés mais aussi une diversité d'occupation et d'aptitude agricole des sols.

## **B. Une aptitude agricole des sols hétérogène**

L'aptitude agricole d'un sol est le résultat d'un diagnostic dépendant des caractéristiques du sol mais également de l'usage visé. Les principaux éléments observés pour définir une aptitude agricole sont :

- la texture de surface,
- la vitesse d'écoulement de l'eau dans le sol ou le ressuyage,
- la capacité du sol à retenir l'eau ou réserve utile.

L'aptitude agronomique d'un sol est la synthèse de ces éléments. Elle prend également en compte la charge en éléments grossiers (*limitant le travail du sol et la réserve utile*), l'état organique et calcique des sols ou encore la profondeur du profil de sol. A l'issue de ce travail, les sols sont classés en quatre grandes catégories reflétant leur potentiel (figure 7).

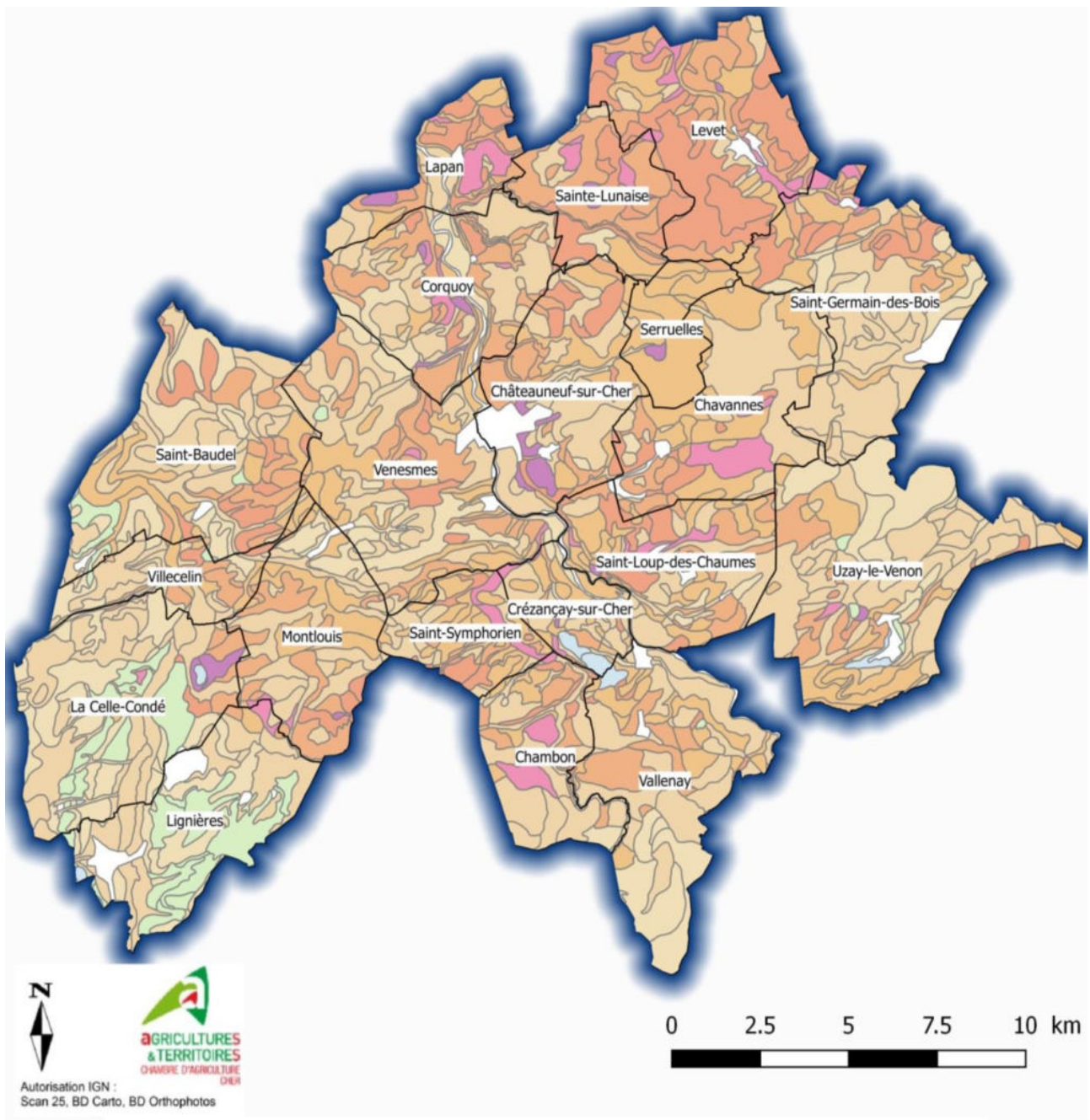
Les aptitudes agricoles des sols de la communauté de communes Arnon Boischaut Cher varient fortement d'un pédopaysage à l'autre et parfois au sein même d'un pédopaysage. Une analyse de l'aptitude des sols pour chaque commune est disponible dans l'étude complète (annexe 2). On se limitera ici à la description de l'aptitude des différents pédopaysages.

- Les sols du Bassin de Lignièrès proposent des aptitudes agricoles limitées à très faibles. Les textures légères, plutôt pauvres chimiquement, issues de l'altération des recouvrements de type Formation d'Ardentes et la mauvaise circulation de l'eau dans ces sols limitent très fortement le potentiel agricole de ces sols et la diversité des cultures possibles.
- Les sols de la Champagne Berrichonne Humide présentent des aptitudes agricoles plus importantes, essentiellement de classe I et II (*Sols à bon et très bon potentiel*). Les facteurs limitants sont différents selon les secteurs (*hydromorphie, texture contraignant le travail du sol, faible capacité de rétention en eau*) mais ne sont pas des contraintes majoritaires limitant fortement le potentiel des cultures et leur diversité. Au sud de Vallenay, les aptitudes agricoles des sols de ce pédopaysage sont plus faibles et limitées à

---

la fois par une hydromorphie excessive, des textures plus légères et des capacités de rétention en eau moins importantes.

- ▶ En Champagne Berrichonne, les aptitudes agricoles des sols sont majoritairement de classe I et II. Sur les communes de Saint-Baudel et Venesmes, les aptitudes agricoles sont plus faibles. Ces sols sont principalement limités par leur hydromorphie excessive. Sur les communes de Corquoy, Lapan, Levet et Sainte-Lunaise les aptitudes sont plus importantes et généralement limitées par une capacité de rétention en eau assez faible. Sur la commune de Levet, les recouvrements limoneux éoliens limitent cette contrainte.
- ▶ Les sols du Bassin d'Uzay-le-Venon présentent des aptitudes agricoles très variables. L'hydromorphie est une contrainte majeure de cet ensemble, parfois associée à des contraintes de texture et/ou de capacité de rétention en eau. Dans les zones saines, principalement situées sur les communes de Châteauneuf-sur-Cher, Chavanes, Saint-Loup-des-Chaumes et Serruelles, la contrainte majoritaire est la capacité de rétention en eau. Toutefois, ces sols présentent une aptitude agricole plus élevée que le reste de l'ensemble.



Classe d'aptitude agricole	50 - 59	75 - 79
0 - 29	60 - 64	80 - 89
30 - 39	65 - 69	90 - 100
40 - 49	70 - 74	

Classe I : de 100 à 80 points - Sols à hauts potentiels convenant à toutes les cultures.  
 Classe II : de 79 à 60 points - Sols à bons potentiels.  
 Classe III : de 59 à 40 points - Sols à potentiels limités, par un ou plusieurs facteurs.  
 Classe IV : de 39 à 0 points - Sols à faibles ou très faibles potentiels.

Figure 7: Carte des aptitudes agronomiques

---

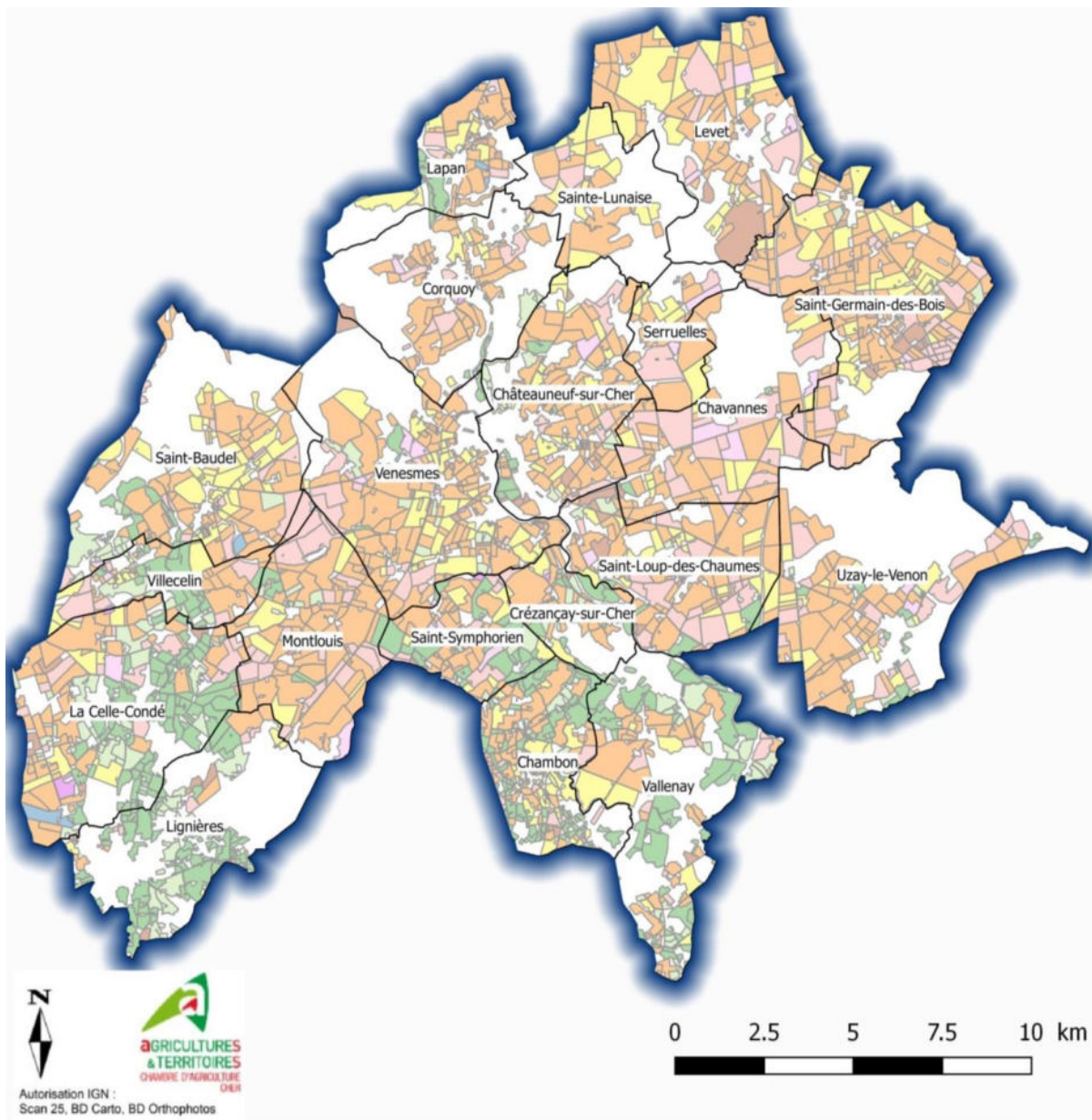
## C. L'occupation agricole du territoire dominée par les grandes cultures

L'occupation du sol traduit bien les principales contraintes des sols et les aptitudes agricoles des sols de la Communauté de Communes Arnon Boischaut Cher. La figure 8 propose une analyse thématique de l'occupation du sol faite à partir des données du Référentiel Parcellaire Graphique de 2011 (RPG-2011). L'occupation des sols peut donc varier d'une année à l'autre, notamment en ce qui concerne les grandes cultures mais les proportions n'en restent pas moins exactes et riches d'informations sur l'agriculture pratiquée sur le territoire. En orange et jaune sont représentées les cultures d'hiver telles que le colza, le blé ou l'orge. Ces cultures s'adaptent bien aux sols sains ou présentant une hydromorphie peu marquée. Elles peuvent également être produites dans les zones avec une rétention en eau plus faible. Leur cycle de végétation étant avancé lors des périodes de déficit hydrique, ces cultures s'adaptent bien à cette contrainte. Dans ces mêmes secteurs, si la capacité de rétention en eau des sols est plus importante, des cultures de printemps sont présentes. Ce sont les zones avec les aptitudes agricoles les plus importantes, sans contrainte particulière, telles que le plateau limoneux de Levet, les zones plus profondes à l'ouest du Bassin d'Uzay-le-Venon ou localement en Champagne Berrichonne Humide.

Au sein du pédopaysage du Bassin de Lignières, les aptitudes agricoles sont plus faibles et cumulent de nombreuses contraintes : texturale, chimique et hydrique (*humide en hiver et séchant l'été*). L'occupation agricole du sol est principalement prairial. Dans les zones les moins séchantes, à l'ouest de La Celle-Condé, une mise en culture est observée.

Les zones non cartographiées (en blanc) sont des secteurs non agricoles. Ce sont des secteurs très majoritairement forestiers. La forêt n'ayant pas les mêmes exigences que les cultures, elles s'adaptent bien à certaines des contraintes énoncées précédemment.

L'occupation des sols du territoire est donc surtout dominée par les grandes cultures avec cependant une présence de prairies non négligeables dans certaines communes du sud de la communauté d'agglomération (figure 9).



Occupation du sol	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ AUTRES CEREALES</li> <li>■ BLE TENDRE</li> <li>■ ORGE</li> <li>■ FOURRAGE</li> <li>■ PRAIRIES TEMPORAIRES</li> <li>■ ESTIVES LANDES</li> <li>■ PRAIRIES PERMANENTES</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ LEGUMES-FLEURS</li> <li>■ PROTEAGINEUX</li> <li>■ MAIS GRAIN ET ENSILAGE</li> <li>■ TOURNESOL</li> <li>■ LEGUMINEUSES A GRAINS</li> <li>■ SEMENCES</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ VIGNES</li> <li>■ DIVERS</li> <li>■ PLANTES A FIBRES</li> <li>■ AUTRES GELS</li> <li>■ AUTRES OLEAGINEUX</li> <li>■ COLZA</li> </ul>		

Figure 8: Carte de l'occupation des sols

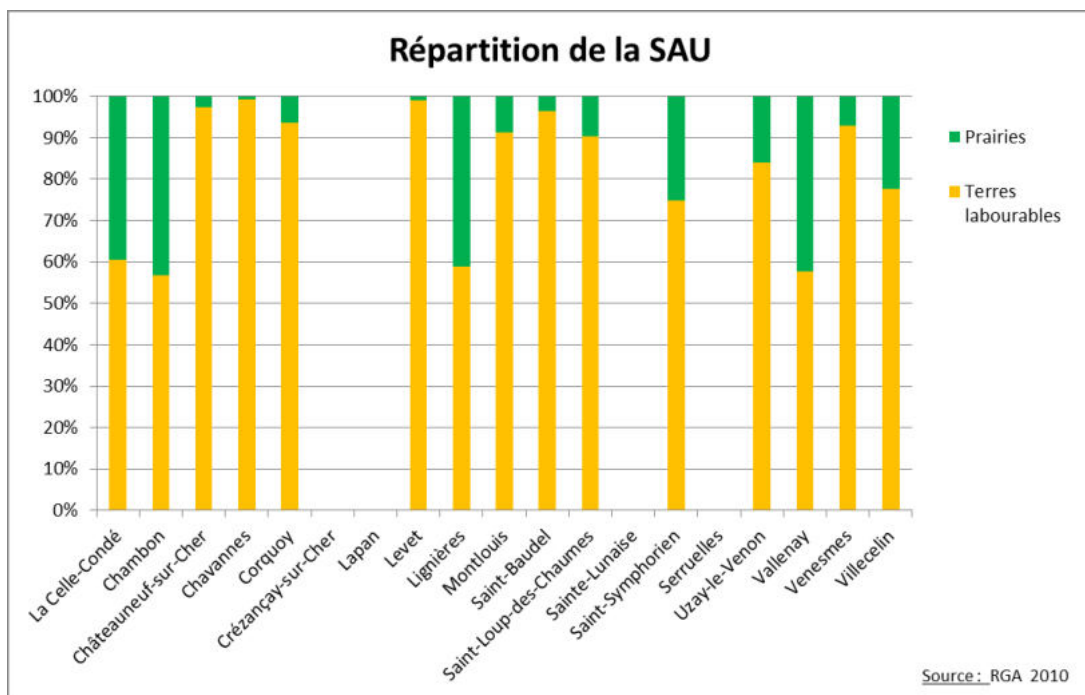


Figure 9: Répartition de la SAU

## D. L'orientation des exploitations du territoire

Les sols cultivés de la communauté de communes Arnon Boischaud Cher étant principalement occupés par des grandes cultures, on peut s'attendre à ce que la grande culture soit l'orientation technico-économique (OTEX) principale du territoire. Afin de vérifier cette hypothèse on s'intéressera à la répartition des exploitations dans les différents OTEX selon les données du RGA 2010 mais également selon celles de notre échantillon.

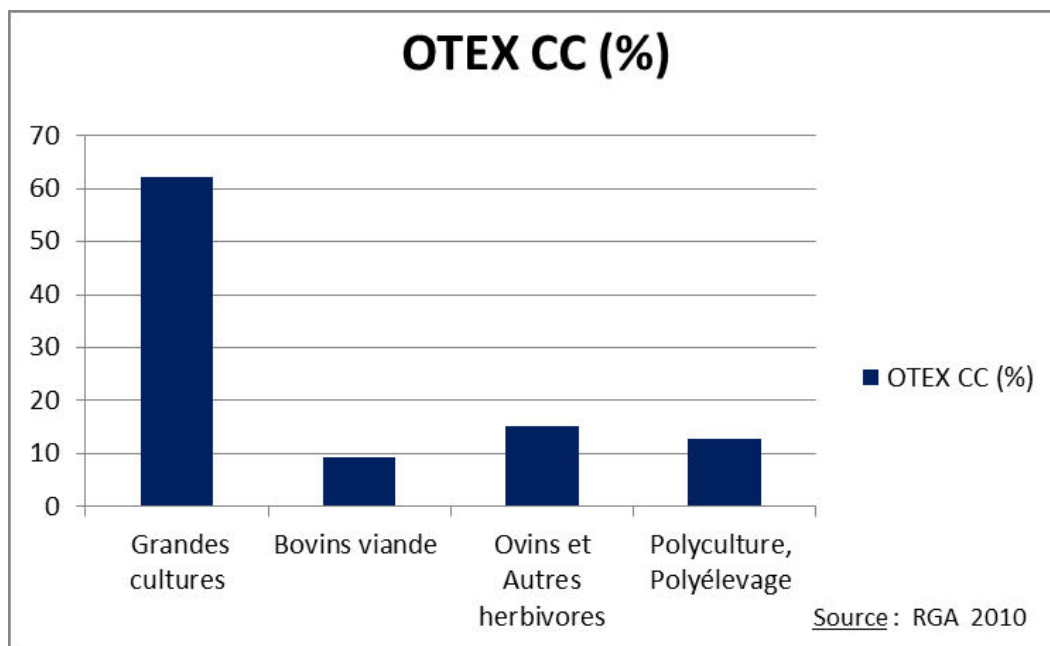


Figure 10 : Orientation technico-économique des exploitations de la CC ABC

Comme attendu, les exploitations du territoire sont majoritairement tournées vers les grandes cultures même si l'élevage sous toutes ses composantes représentait l'orientation principale de près de 40 % des exploitations en 2010 (figure 10).

Au niveau de notre échantillon, on retrouve à peu de choses près les mêmes proportions avec 57 % d'exploitations en grandes cultures, 33 % en polyculture élevage, et 14 % en élevage (figure 11). Ceci va donc dans le sens d'une bonne représentativité de notre échantillon par rapport à la population étudiée composée par les exploitations agricoles de la communauté de communes.

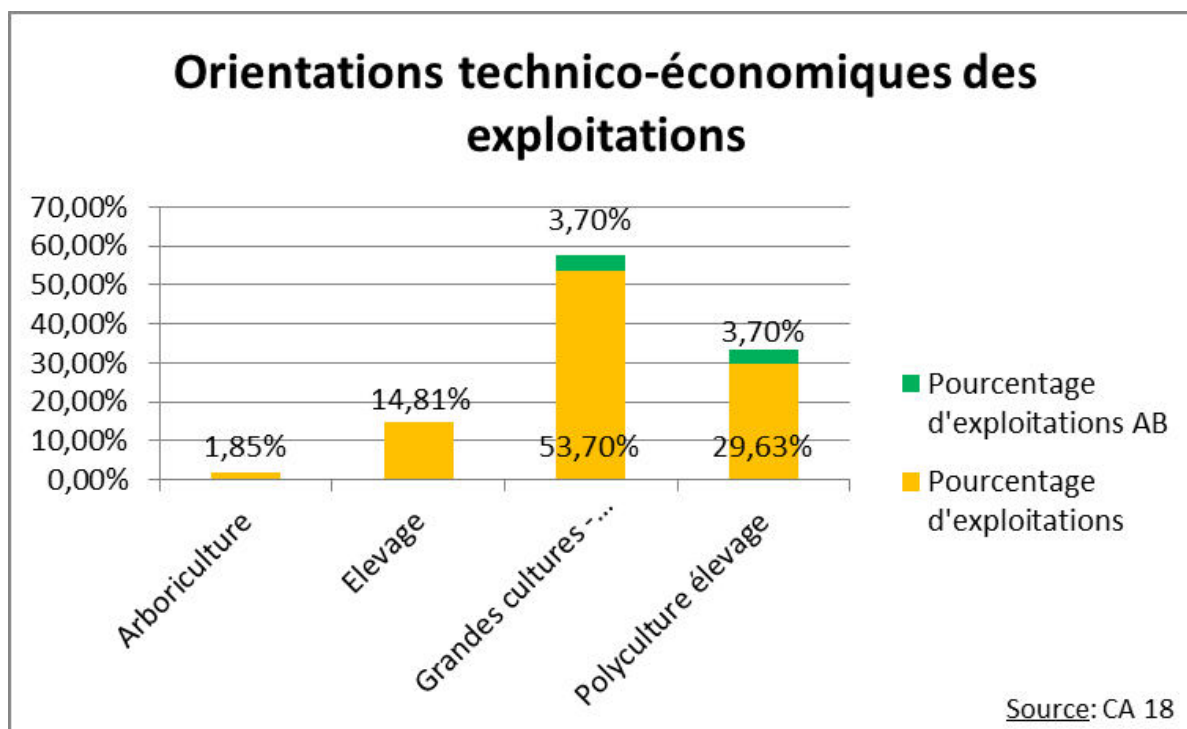


Figure 11: Orientations technico-économique des exploitations de l'échantillon

#### Points importants à retenir :

L'agriculture sur la communauté de communes est donc bien adaptée aux sols du territoire. Les zones les plus limitées sont occupées par des bois ou des prairies tandis que les meilleures zones sont dédiées aux grandes cultures, qu'elles soient destinées à être vendues en dehors du territoire ou consommées par l'élevage. L'aptitude des sols reste cependant moyenne sur l'ensemble du territoire à l'exception d'une zone s'étendant sur les communes de Levet et de Sainte-Lunaise et correspondant à la fin de la Champagne Berrichonne Centre. Quelques sols à fortes aptitudes se rencontrent également de façon ponctuelle sur l'ensemble du territoire mais restent fortement minoritaires. Si les sols du territoire permettent donc dans leur majorité de produire des grandes cultures, leurs contraintes limiteront toujours les rendements de ces dernières.

---

## IV. Caractérisation de l'agriculture intercommunale

## A. Un nombre d'exploitations en diminution

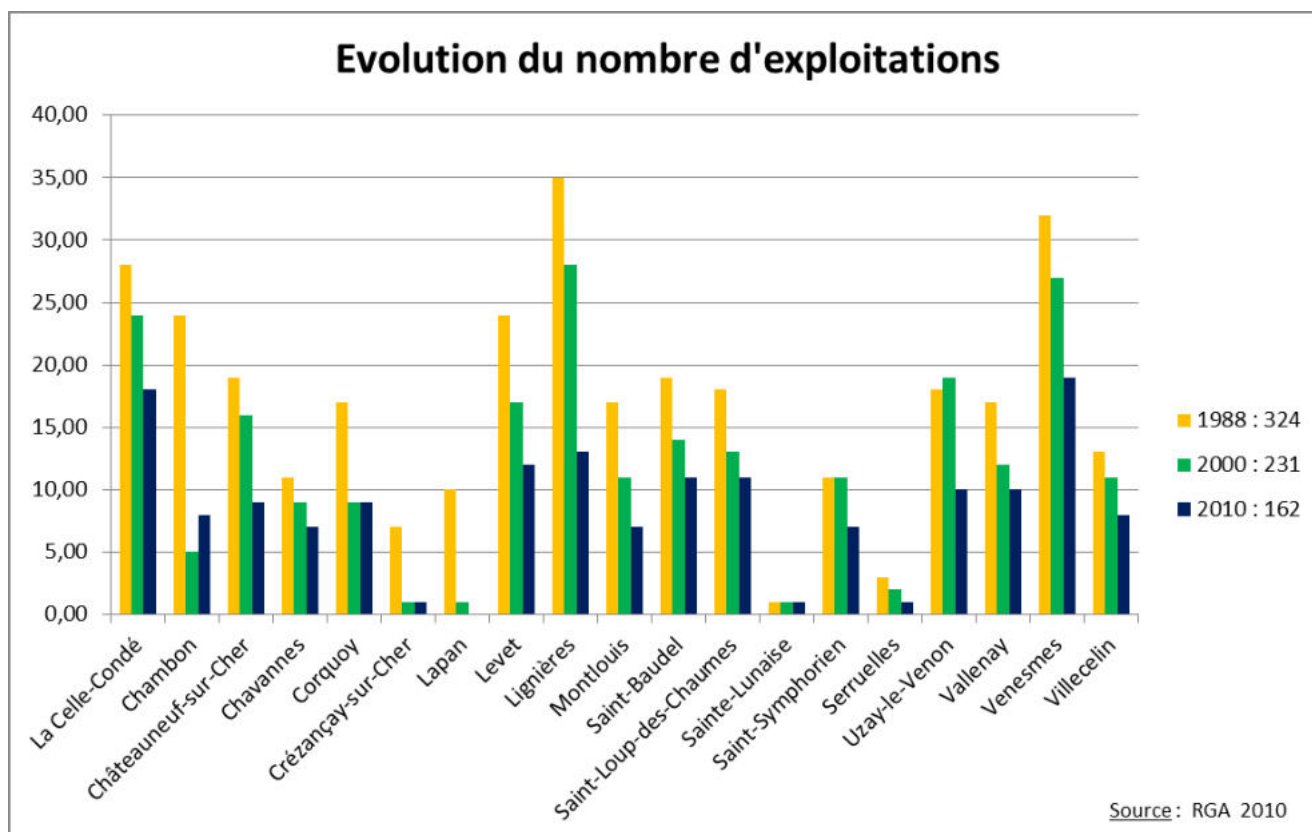


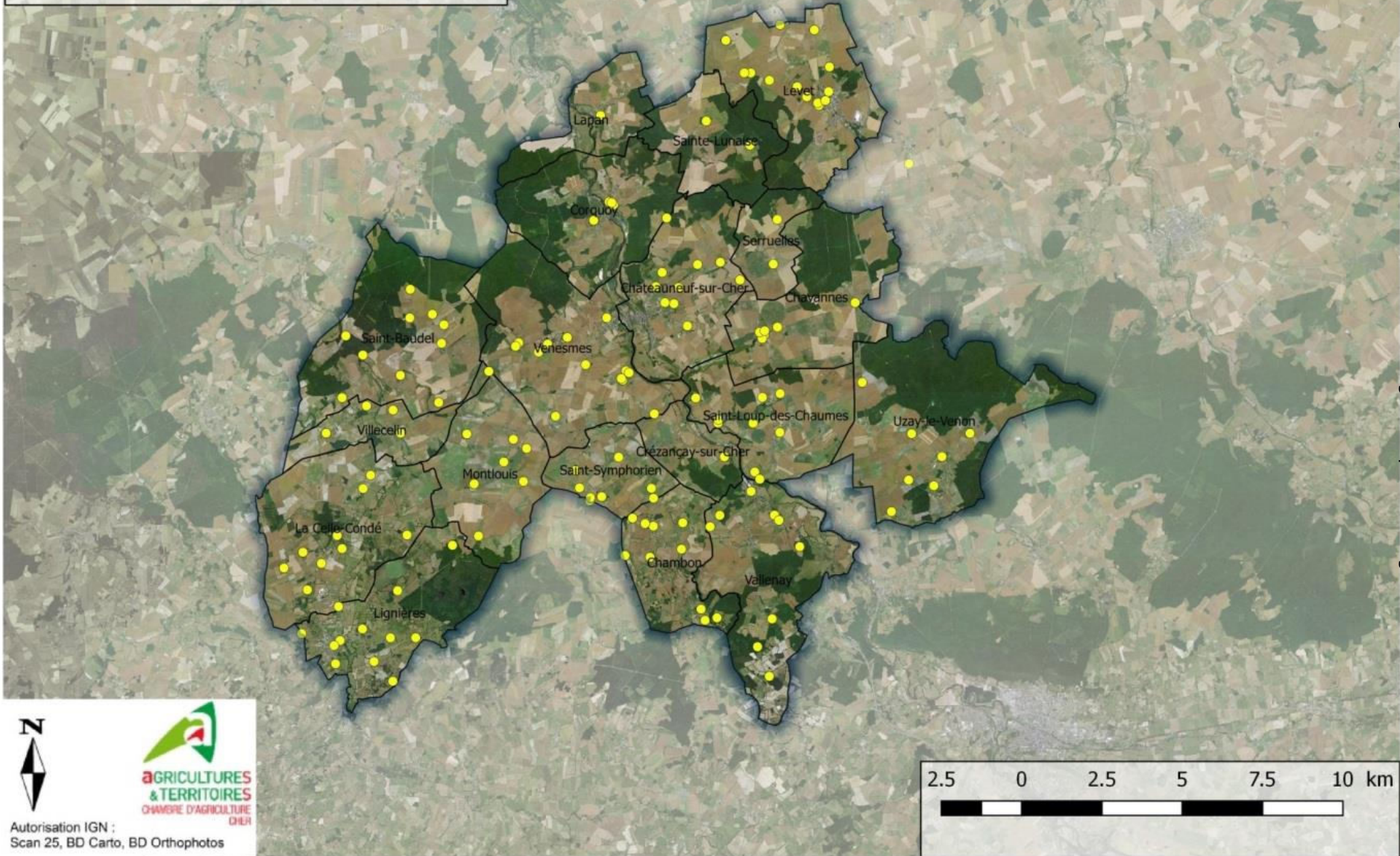
Figure 12: Evolution du nombre d'exploitations

D'après le RGA de 2010, le nombre d'exploitations agricoles sur le territoire de la Communauté de Communes Arnon Boischaut Cher est en nette diminution. On comptabilise 69 exploitations en moins entre 2000 et 2010 (figure 12). Cela représente une diminution de 30 % du nombre d'exploitations. Par comparaison, le nombre d'exploitations a diminué de 26 % au niveau départemental sur la même période. Sur la carte suivante (figure 13), on peut voir que les sièges d'exploitations sont répartis de façon homogène sur le territoire.

# CC ARNON BOISCHAUT CHER LOCALISATION DES SIEGES D'EXPLOITATIONS AGRICOLES

**Légende**

- Sièges d'exploitation
- Contour des communes



Diagnostic agricole et foncier PLUI – Version du 26/10/2018

Figure 13 : Localisation des sièges d'exploitation agricole



AGRICULTURES  
& TERRITOIRES  
CHAMBRE D'AGRICULTURE  
CHER

Autorisation IGN ;  
Scan 25, BD Carto, BD Orthophotos

## B. La SAU du territoire qui reste stable

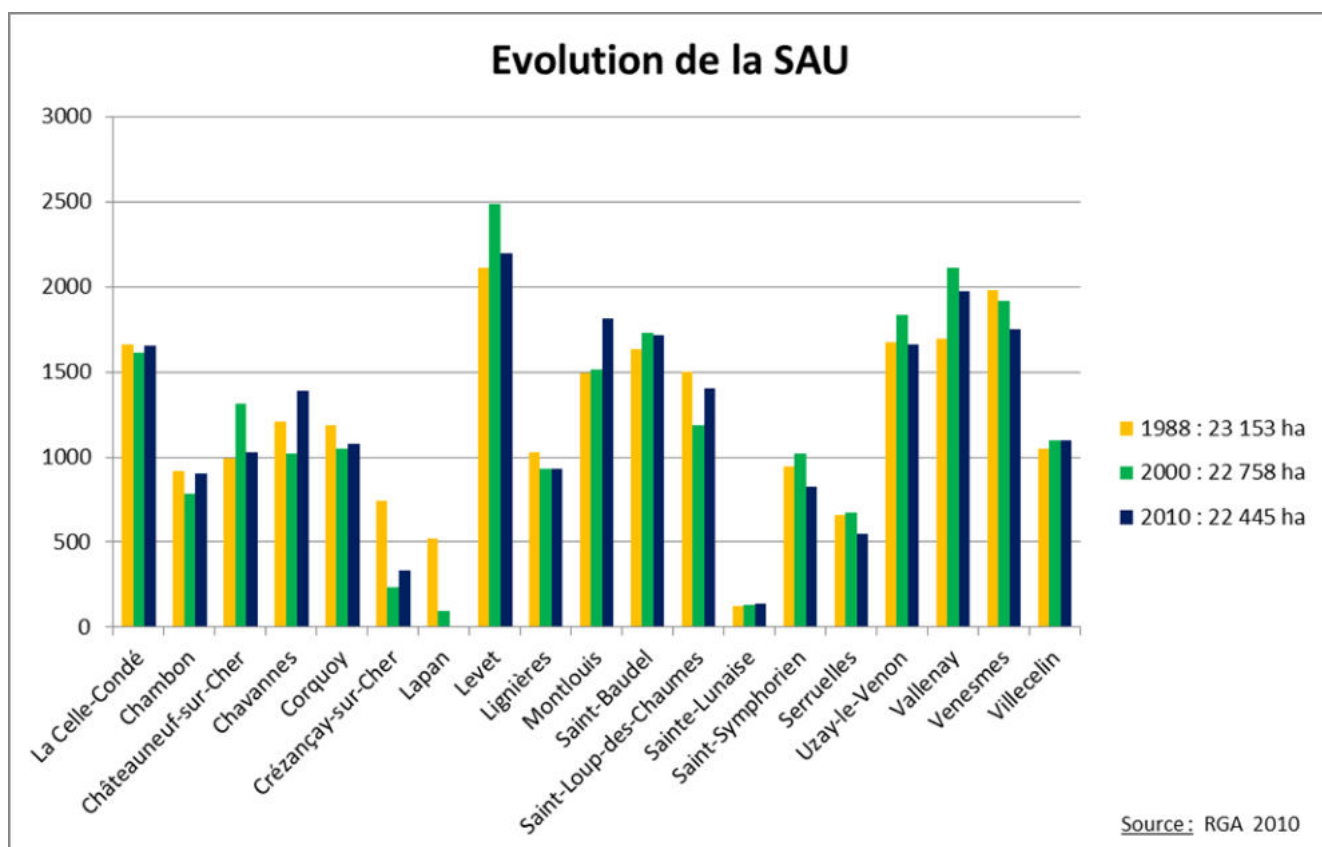


Figure 14: Evolution de la SAU

D'après les données du RGA, la surface agricole du territoire a peu évolué. Elle représente 60 % de la surface totale de la communauté de communes, ce qui témoigne de la prépondérance de l'agriculture et du caractère rural du territoire.

La SAU sur la communauté de communes est de 22 445 ha en 2010. Et on observe une petite diminution de 5 % sur les 20 dernières années (figure 14). On note tout de même une diminution de la SAU de 300 hectares sur la commune de Châteauneuf-sur-Cher entre 2000 et 2010, zone où l'urbanisation est plus prégnante.

Ceci montre en revanche que la SAU / exploitation est en forte augmentation au cours des 20 dernières années (*elle a doublé*). Elle passe en effet de 71.5 ha/ exploitation en 1988 à 138.5ha/ exploitation en 2010. Les entreprises agricoles ayant cessé leur activité durant cette période ont pu partager leurs terres entre les voisins qui ont augmenté alors leur potentiel de production.

En observant les résultats de notre échantillon (figure 15), on voit que la majorité des exploitations sont d'une taille moyenne comprise entre 100 et 200 ha. Plus de 65 % des exploitations comprises dans notre échantillon sont inférieures à 200 ha. La surface moyenne par exploitation est de 189 ha, ce qui est bien supérieur à ce qu'on observe en 2010. Cette moyenne peut s'expliquer par la présence de très grandes exploitations jusqu'à 850 ha dans notre échantillon mais elle est surtout

symptomatique de la tendance observée depuis 1988, c'est-à-dire que les exploitations ont continué à s'agrandir entre 2010 et 2017.

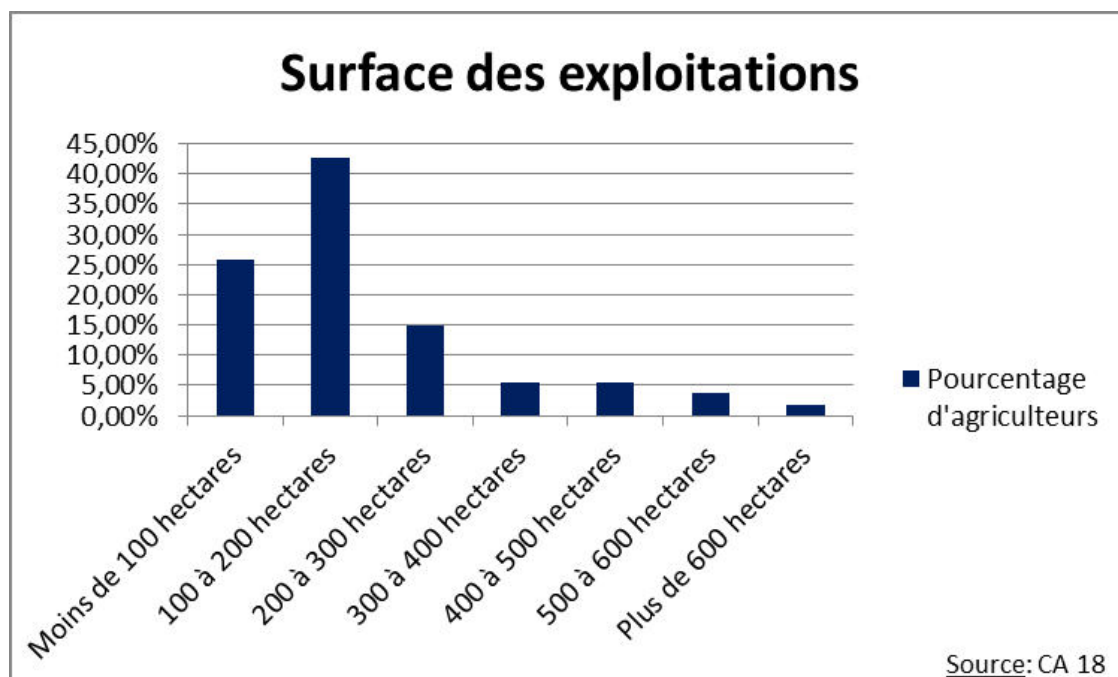


Figure 15 : Surface des exploitations

### C. Un parcellaire regroupé qui facilite les interventions sur les parcelles

Définition :

- ▶ Parcellaire regroupé : les parcelles sont réunies autour d'un même centre d'exploitation
- ▶ Parcellaire morcelé : l'exploitation se compose de nombreuses petites parcelles
- ▶ Parcellaire dispersé : les parcelles de l'exploitation sont éloignées les unes des autres.

Au regard du RPG (figure 17), le parcellaire des exploitations semble plutôt regroupé, ce qui facilite beaucoup le travail de l'agriculteur. Un parcellaire plus groupé permet en effet de circuler plus rapidement et plus facilement entre les parcelles et constitue donc un gain de temps. Cela contribue également à améliorer la cohabitation et la circulation en limitant les passages d'engins agricoles au travers de hameaux ou sur les routes départementales.

Ce parcellaire peut toutefois être un peu morcelé sur des zones bocagères où l'élevage est plus visible comme à Chambon.

Cette tendance est confirmée par les résultats de nos enquêtes puisque 68 % des exploitants ayant répondu jugent que leur parcellaire est plutôt regroupé (figure 16).

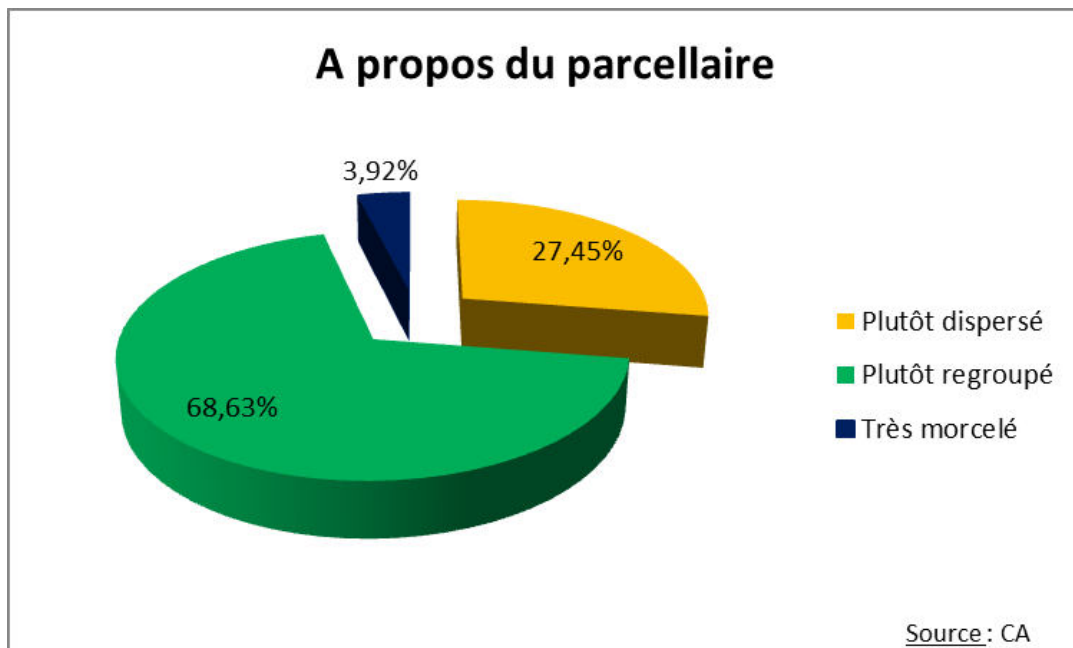


Figure 16: Un parcellaire plutôt regroupé

Au terme des ateliers agricoles, nous avons pu identifier environ un tiers du parcellaire de la communauté de communes (figure 18). Cette démarche nous a permis de remettre à jour le recensement parcellaire agricole Agreste datant de 2011 et de noter les changements de propriétaire. Ce dernier n'a pas fait l'objet de beaucoup de modifications. Les évolutions sont surtout concentrées autour de Châteauneuf-sur-Cher où la pression de l'urbanisation est sans doute un peu plus forte qu'ailleurs.

Figure 17: Le parcellaire des exploitations

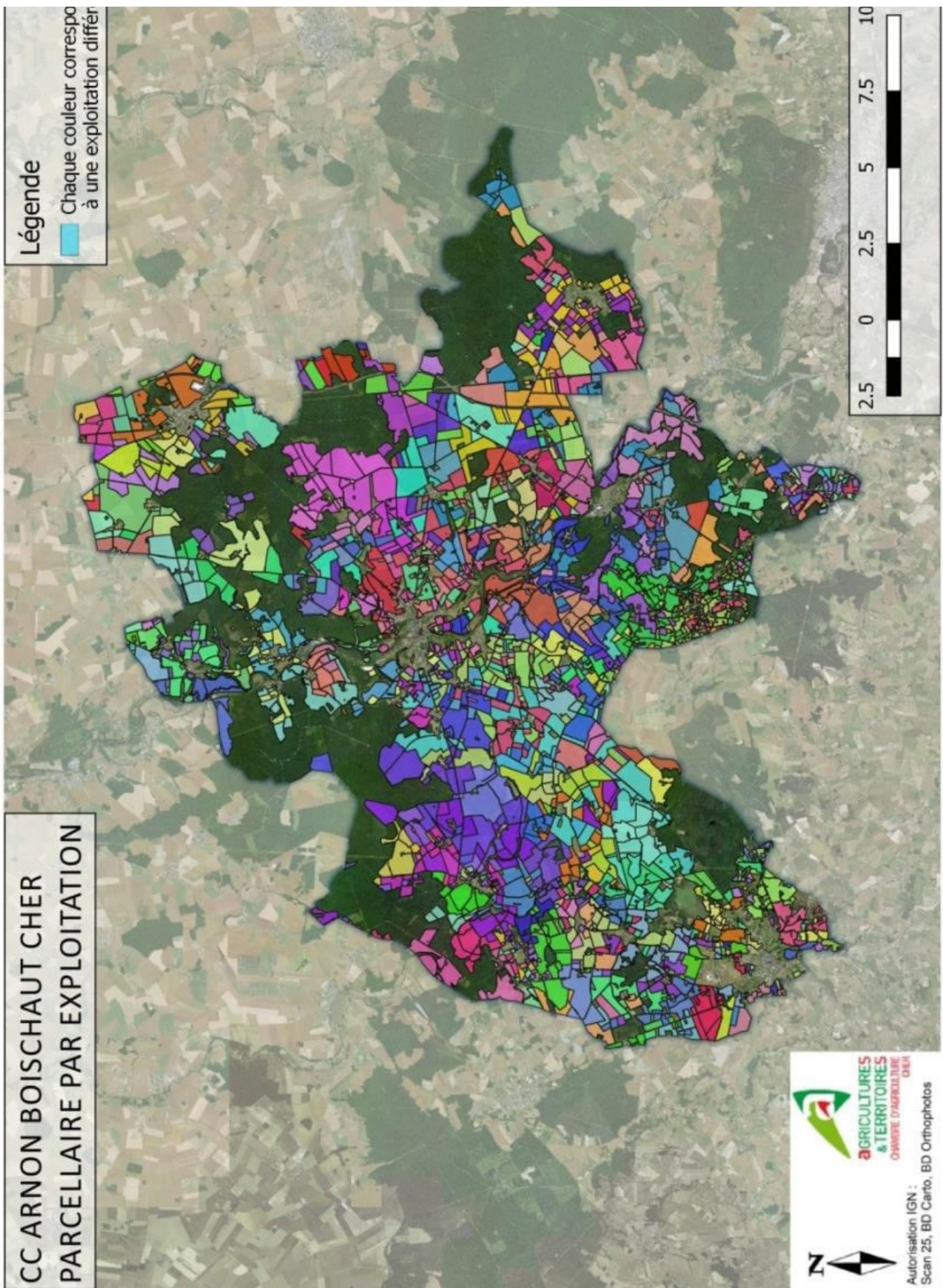
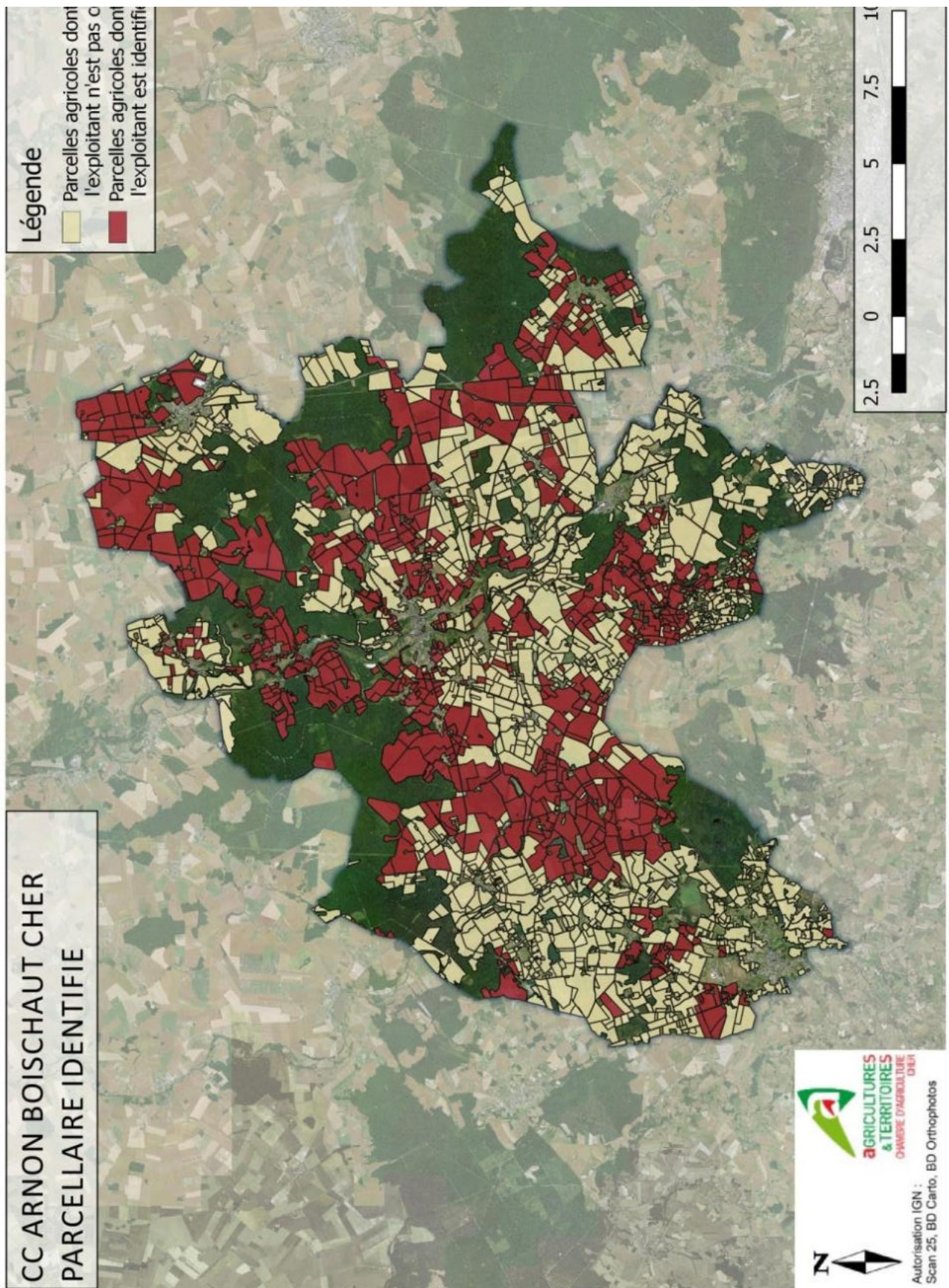


Figure 18: Le parcellaire identifié



## D. Une main d'œuvre agricole également en diminution

La main d'œuvre a diminué fortement entre 1988 et 2010 (figure 19). Ainsi, d'après les données du RGA, le nombre d'UTA est passé de 410 à 215 durant cette période (soit une diminution d'environ 48 %, elle est de 41 % à l'échelle départementale).

Par conséquent, la quantité de SAU/UTA a elle fortement augmenté, passant de 56.5 ha en 1988 à 113.7 ha/UTA en 2010. La surface travaillée par un agriculteur a pour ainsi dire doublé en 20 ans.

En revanche, le nombre d'UTA/exploitation est lui stable. On compte environ 1.3 UTA/exploitation. Ce chiffre, assez faible, est le reflet d'une tendance des agriculteurs à s'installer en tant qu'entrepreneur individuel. Ceci sera plus développé au moment d'aborder l'étude des statuts juridiques des exploitations du territoire.

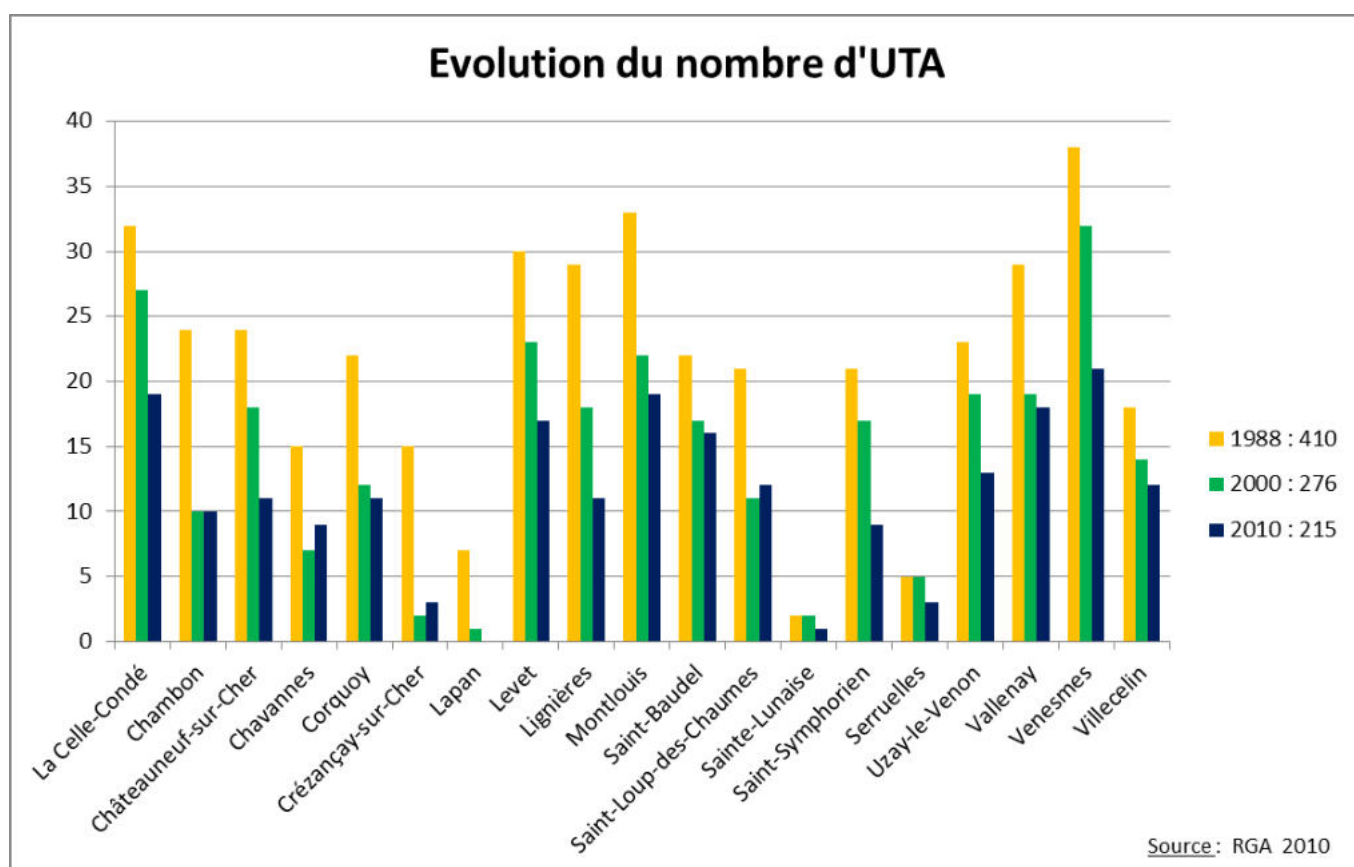


Figure 19: Evolution du nombre d'UTA

---

Points importants à retenir :

L'agriculture est très présente sur la communauté de communes d'Arnon Boischaud Cher. Ce territoire rural n'échappe pas à la diminution du nombre d'exploitations et d'exploitants observée à l'échelle nationale. En conséquence, les exploitations s'agrandissent et les agriculteurs doivent travailler des surfaces plus grandes.

Ceci s'explique par l'amélioration de l'efficacité des moyens de production (*modernisation du matériel agricole notamment*) mais également par d'autres facteurs (*économie, conjoncture*) qui ne sont pas tous maîtrisés à l'échelle de l'exploitation ou du territoire de la communauté de communes : « *l'augmentation des terres est aussi un moyen d'augmenter la production pour contrer la diminution des marges à la vente* ».

Ce phénomène peut s'avérer problématique au moment de la transmission des exploitations notamment.

## **E. Les grandes cultures, principale filière du territoire mais l'élevage et les filières de diversification sont également présentes**

### **1. Les principales filières présentes**

Les grandes cultures sont très prégnantes sur le territoire. Celles-ci disparaissent quelque peu vers le sud de la Communauté de Communes au profit de l'élevage. Nous sommes donc sur une zone de transition dominée par les cultures de céréales et oléagineux. En effet, même dans les zones plus bocagères, les exploitations sont plutôt en système mixte polyculture élevage mais en consacrant tout de même une majorité de parcelles et de temps aux grandes cultures.

D'après le RPG de 2011, nous pouvons observer les différentes cultures du territoire et ainsi déterminer l'assolement type de « la ferme ABC » (figure 20).

Le tableau et le graphique suivant montrent les différentes cultures semées sur la Communauté de Communes ABC et l'assolement moyen. Les cultures prises en compte sont celles représentées à plus de 0.1 % dans la SAU totale du territoire. Sont donc présentes les grandes cultures en grande majorité et une part de prairies.

Étiquettes de lignes	Somme de hectare
AUTRES CEREALES	2,87%
AUTRES GELS	2,48%
AUTRES OLEAGINEUX	0,28%
BLE TENDRE	32,83%
COLZA	14,63%
DIVERS	0,15%
FOURRAGE	0,81%
MAIS GRAIN ET ENSILAGE	7,95%
ORGE	11,94%
PLANTES A FIBRES	0,11%
PRAIRIES PERMANENTES	13,43%
PRAIRIES TEMPORAIRES	5,05%
PROTEAGINEUX	1,76%
SEMENCES	0,28%
TOURNESOL	5,44%
<b>Total général</b>	<b>100,00%</b>

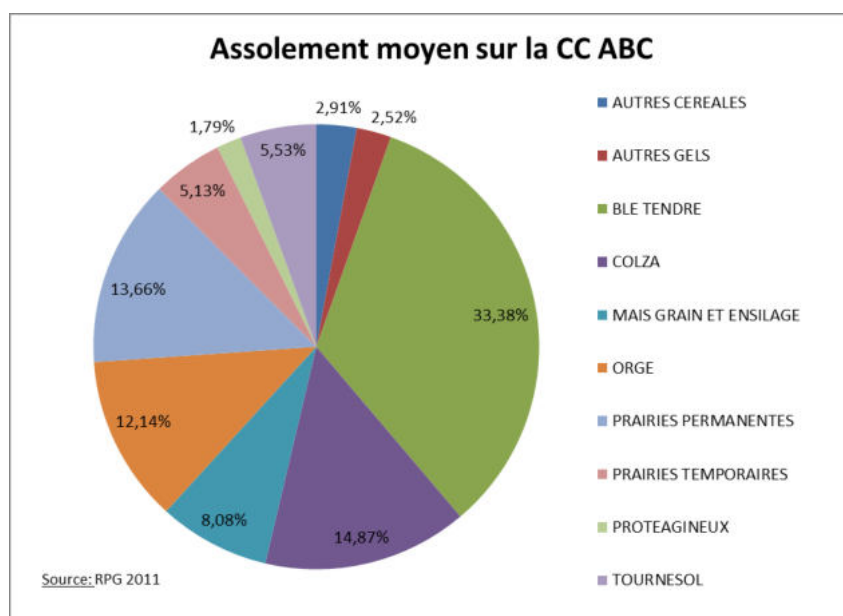


Figure 20: L'assolement type sur la CC ABC

Ces données sur l'utilisation des sols nous permettent d'évaluer les retombées économiques pour le territoire de la communauté de communes.

➤ Les grandes cultures :

Nous avons comptabilisé les cultures les plus représentées sur le territoire afin d'avoir une idée de la rentabilité des terres à l'hectare (figure 21) :

Culture	PBS retenu €/ha	Part de la culture dans l'assolement des parcelles dédiées aux grandes cultures	SAU consacrée à la culture sur ABC (ha)	Production (avec des rdt moyens en Boischaux sur les 5 dernières années)
<b>Blé tendre</b>	1184	44 %	7750.72	52 700 T
<b>Colza</b>	1287	19.6 %	3453.46	10 360 T
<b>Orge</b>	1051	16 %	2818.33	18 000 T
<b>Maïs (grain)</b>	1499	10.7 %	1876.78	16 000 T
<b>Tournesol</b>	934	7.3 %	1283.65	28 200 T
<b>Protéagineux</b>	856	2.4 %	415	1 300 T

Figure 21: Chiffres des productions en grandes cultures sur la CC ABC

La valeur moyenne d'un hectare consacré aux cultures sur le territoire est de 1190.5 €/ha. Si on extrapole à l'ensemble des parcelles consacrées aux cultures sur le territoire de la communauté de communes (18 859 ha), l'activité agricole

génère potentiellement 22.5 Millions d'euros par an. Les circuits de commercialisation pour ces principales filières sont classiques et font appel à des opérateurs de type négociants et coopératives, Axérial notamment.

A cela, on peut ajouter les produits dégagés par l'activité d'élevage.

➤ L'élevage :

Type d'élevage	bovin	caprin	ovin	porcin	équin	volaille	Escargot
<b>Nombre d'élevages</b>	42	6	12	2	7	9	2

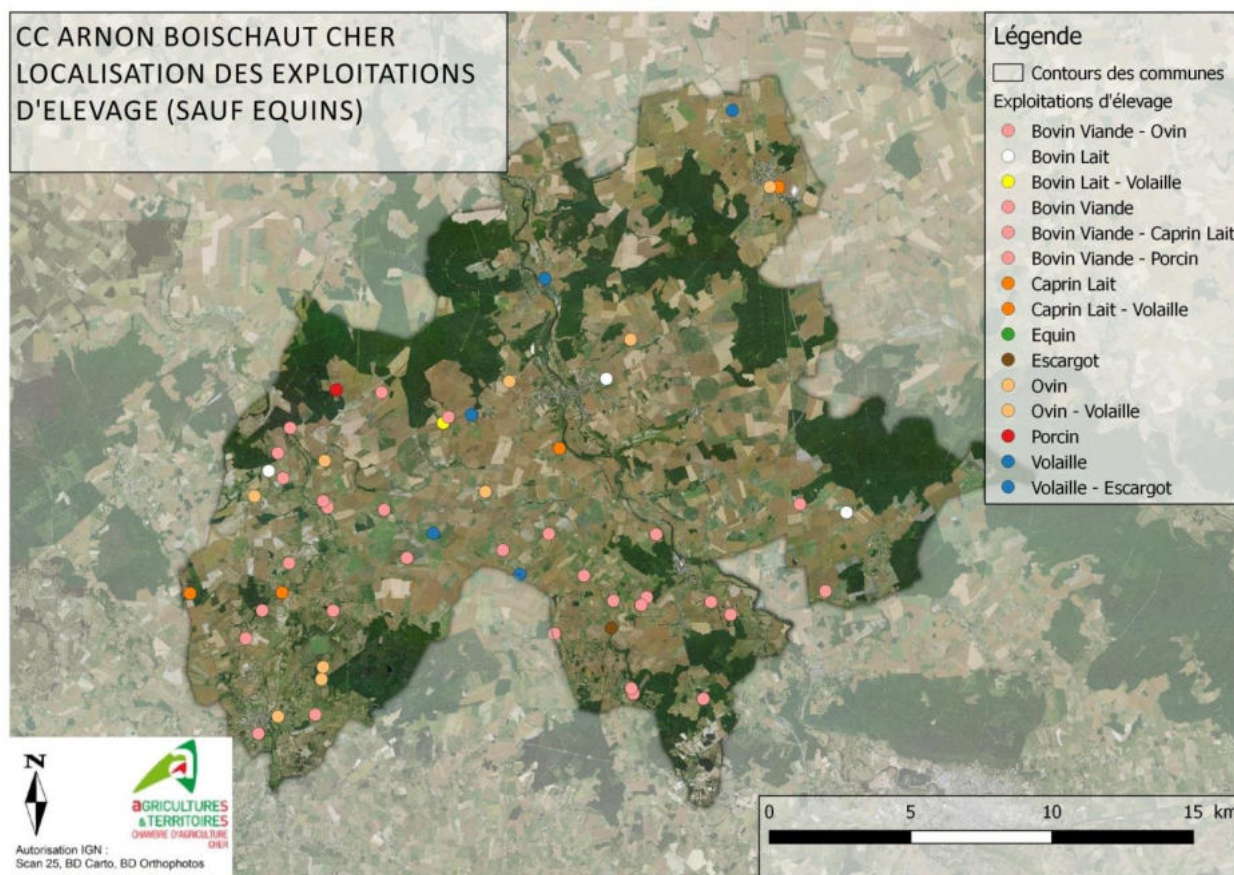


Figure 22: Localisation des exploitations d'élevage

Nous sommes sur une zone de transition entre la Champagne Berrichonne prédestinée aux grandes cultures et le Boischaut plus vallonné et bocager. L'élevage est majoritairement en bovins allaitants de race Charolaise et plutôt concentré sur la partie sud-sud-ouest du territoire (figure 22). Le territoire est caractérisé par des systèmes mixtes polyculture élevage notamment sur les communes de Montlouis, St Symphorien, Crézançais-sur-Cher, Chambon et Vallenay, Villecellin, St Baudel entre autres. Les zones enherbées sont les parcelles hydromorphes de moins bonne qualité qui n'ont pu être drainées et qui ne présentent pas de gros potentiels.

Les productions en bovin viande sont essentiellement des brouards et laitons ainsi que de la vache finie. Cela permet entre autre d'alimenter les abattoirs de Saint-Amand-Montrond et de La Châtre.

La production de bovins viande sur le territoire est souvent associée avec la production de grandes cultures céréalières. Cette non spécialisation en bovin viande pourrait expliquer en partie qu'il n'y ait pas plus de vente directe. Cette dernière existe tout de même sur le territoire (*voir le paragraphe sur la diversification*).

La filière lait est également bien représentée sur le territoire avec des élevages caprins (6) et bovins (6) (figure 22). Les principaux collecteurs sont la laiterie Triballat à Rians (520 producteurs) et la laiterie d'Orval (15 producteurs et 32 emplois) à St-Amand-Montrond.

La production laitière caprine du territoire d'Arnon Boischaud Cher peut se différencier par la présence de deux appellations fromagères (figure 23) : l'AOC Crottin de Chavignol et l'AOC Valencay. Ces labels de qualité sont un argument de vente pour les laiteries précédemment citées mais aussi pour les éleveurs qui transforment et vendent leur fromage en direct.

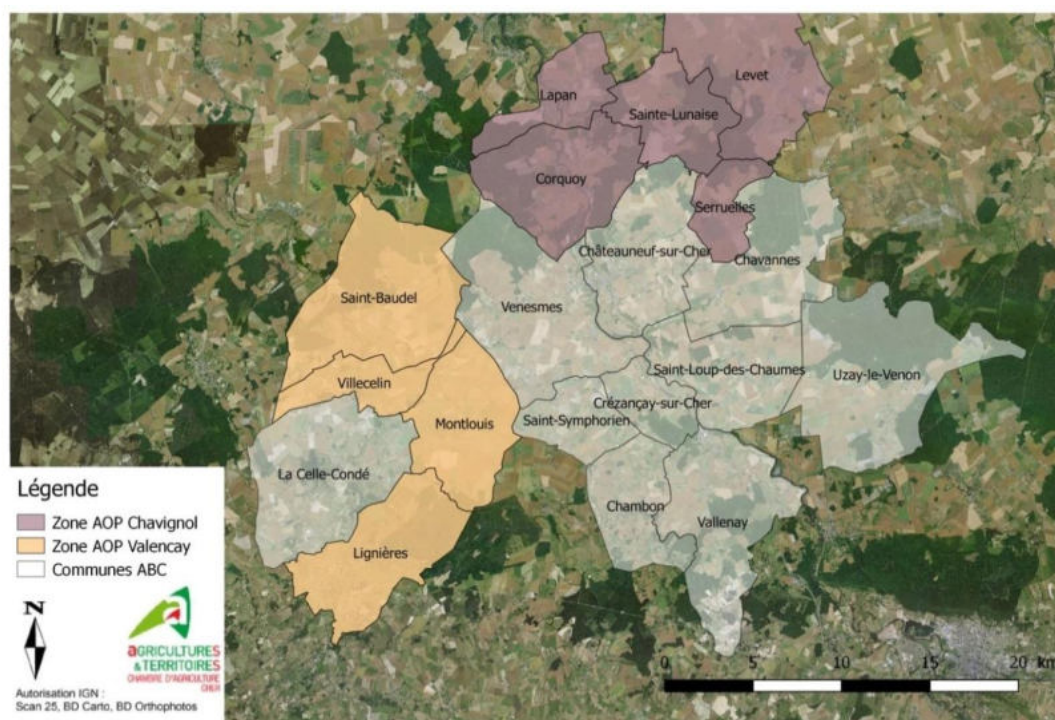


Figure 23: Zone AOP Crottin de Chavignol et AOP Valencay sur le territoire. Les exploitations sortent de ce modèle et se sont diversifiées et/ou valorisent leur production autrement.

## 2. La diversification agricole

Certains exploitants sortent des marchés classiques en diversifiant leurs productions et leurs revenus. La diversification peut notamment prendre la forme

de productions agricoles à forte valeur ajoutée et/ou des circuits de commercialisation de proximité avec peu d'intermédiaires.

On identifie au moins 29 exploitations en diversification soit 14.5 % des exploitations du territoire. Beaucoup d'entre elles sont consacrées à l'élevage équin ou aux activités équinnes (10), 6 d'entre elles vendent de la viande en direct (*viande bovine, ou volaille*), 4 cultivent des légumes de plein champ ou font du maraîchage ainsi que de l'horticulture. On trouve également un peu d'arboriculture et des petits fruits (2). Enfin, d'autres activités sont visibles : des truffières (*trufficulture et transformation*), deux élevages d'escargots (+*transformation*), pisciculture, de la farine, et de la vente d'œufs (3). (*Données non exhaustives issues de la Chambre d'agriculture*) (Figure 24).

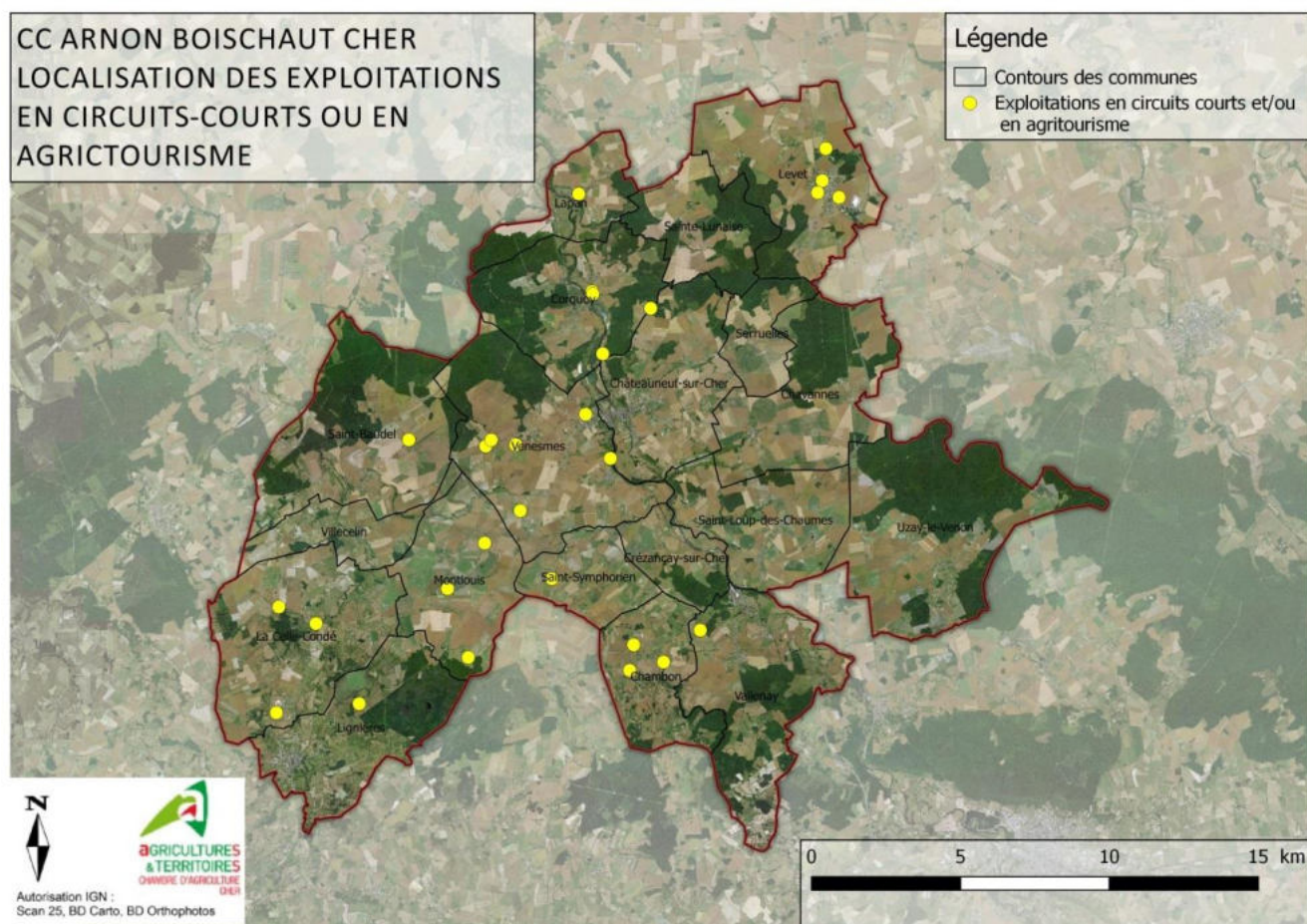


Figure 24 : Localisation des exploitations diversifiées

Comme on l'a vu précédemment, ces exploitants peuvent aussi s'appuyer sur les labels de qualité présents sur le territoire (*AOP Valencay et AOP Crottin de Chavignol*) pour apporter de la valeur ajoutée à leurs productions en suivant un cahier des charges précis. D'ailleurs, notre base de données indique qu'une seule exploitation transforme et vend des fromages de chèvre en direct.

Enfin chez les agriculteurs céréaliers, certains valorisent leur savoir-faire en étant producteur semencier. Le cahier des charges de la production de semences est

---

bien souvent plus restrictif mais cela permet d'en dégager une meilleure valeur ajoutée.

### **3. Des diversifications non agricoles :**

- La diversification touristique, le tourisme vert :

Nous recensons seulement deux gîtes à la ferme ou chambre d'hôte sur le territoire. La diversification touristique ne semble pas très développée, pourtant, avec 500 à 600 000 visiteurs annuels dans le Cher, il existe un potentiel certain.

De plus, le tourisme à la ferme ou tourisme vert peut être un moyen de valoriser ce cadre de vie et le paysage bocager et agréable de la communauté de communes d'Arnon Boischaut Cher. Ce territoire arrosé par les deux rivières que sont l'Arnon et le Cher, peut être une destination de choix pour les touristes recherchant le calme, la convivialité, les paysages ruraux et les produits locaux ! Car il peut s'agir de combiner les deux activités, tourisme et vente à la ferme.

- L'énergie :

La méthanisation : sur le territoire, on recense une unité de méthanisation (figure 25) en projet sur le territoire, portée par un agriculteur céréalier. La méthanisation permet de valoriser des déchets issus de l'activité agricole, du fumier d'élevage, du lisier, des résidus de cultures... Le gisement est certainement important sur le territoire.

L'énergie solaire : l'agriculture offre une grande surface de bâtiments qui pourrait potentiellement être couverte. Les surfaces en fonctionnement n'ont cependant pas été recensées mais nous comptabilisons tout de même 8 projets récents (2017) sur la communauté de communes (*données issues de la Chambre d'agriculture pour l'année 2017*) (figure 25).

L'énergie peut donc être un complément de revenu pour l'exploitation. De plus, elle permet de valoriser des surfaces (*bâtiments*) non utilisées ou des déchets de faible valeur.

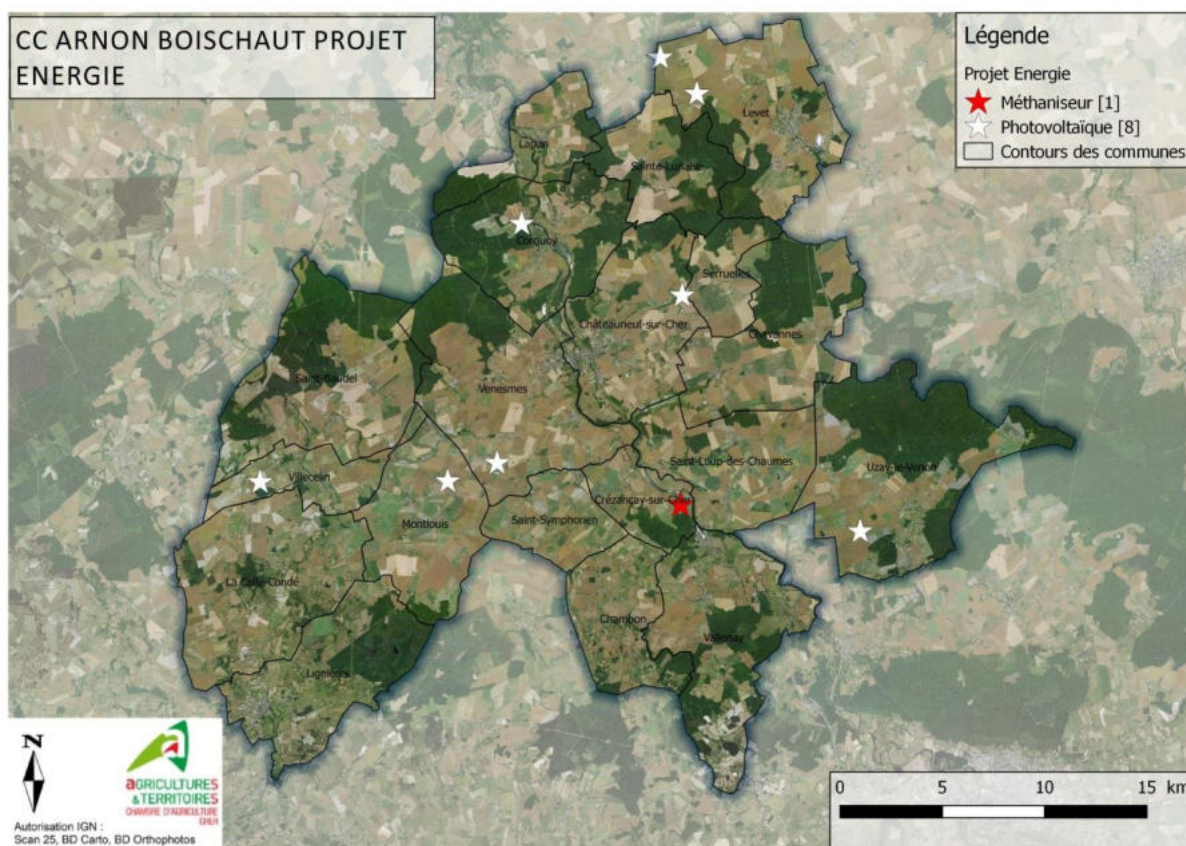


Figure 25: Localisation des installations agricoles en énergie

Points importants à retenir :

Les sources de diversification des exploitations du territoire sont importantes. Même si certaines existent déjà, elles pourraient être plus développées encore sur le territoire communautaire. Elles peuvent être un moyen pour diversifier et assurer un revenu pour les exploitations en entrant dans de nouveaux marchés moins cloisonnés. Cependant, ces nouvelles activités nécessitent de nouvelles compétences que les agriculteurs n'ont pas toujours et qui peuvent apparaître comme un frein. A titre d'exemple, la vente directe de produits transformés nécessite de maîtriser les aspects commerciaux, le marketing, les normes sanitaires, la communication,... Un accompagnement s'impose donc pour les agriculteurs qui souhaitent se lancer dans l'une de ces voies.

Toutefois, il est ressorti des ateliers que la faible densité de population sur le territoire a pour conséquence qu' « *un marché de proximité peut être vite saturé* ». Cependant, avec le numérique, il est possible aujourd'hui d'élargir le réseau de consommateurs pour toucher l'agglomération de Bourges par exemple où la demande est plus forte, et même sortir du département (*notamment pour la diversification touristique*).

---

## V. Des exploitations agricoles avec une dynamique positive mais qui restent fragiles et vieillissantes

## A. Une agriculture vieillissante

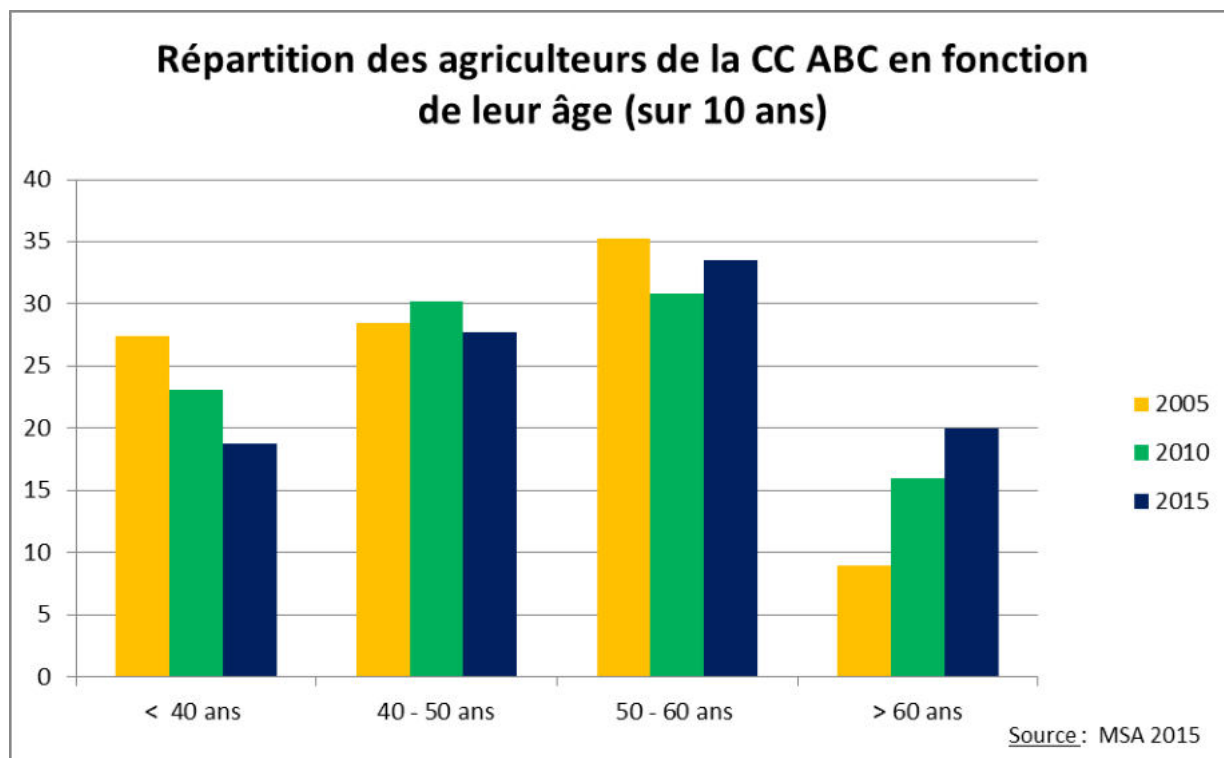


Figure 26: Répartition des agriculteurs en fonction de leur âge

D'après les données de la MSA (figure 26), la proportion d'agriculteurs de plus de 60 ans aurait plus que doublé sur une période de 10 ans. A l'inverse les agriculteurs de moins de 40 ans sont moins présents sur le territoire passant de 27 à 18 %. La proportion d'agriculteurs ayant entre 40 et 60 ans reste quant à elle stable sur la période étudiée ici. Cette évolution pourrait traduire une difficulté de transmission des exploitations. De moins en moins de jeunes agriculteurs s'installeraient, ce qui aurait pour conséquence de retarder le départ à la retraite des exploitants les plus âgés, ces derniers ne trouvant pas de repreneurs. Pour faire le lien avec l'évolution du nombre d'exploitations de la partie précédente, les exploitations ne trouvent souvent pas de repreneurs et sont au final intégrées à une ou plusieurs exploitations voisines.

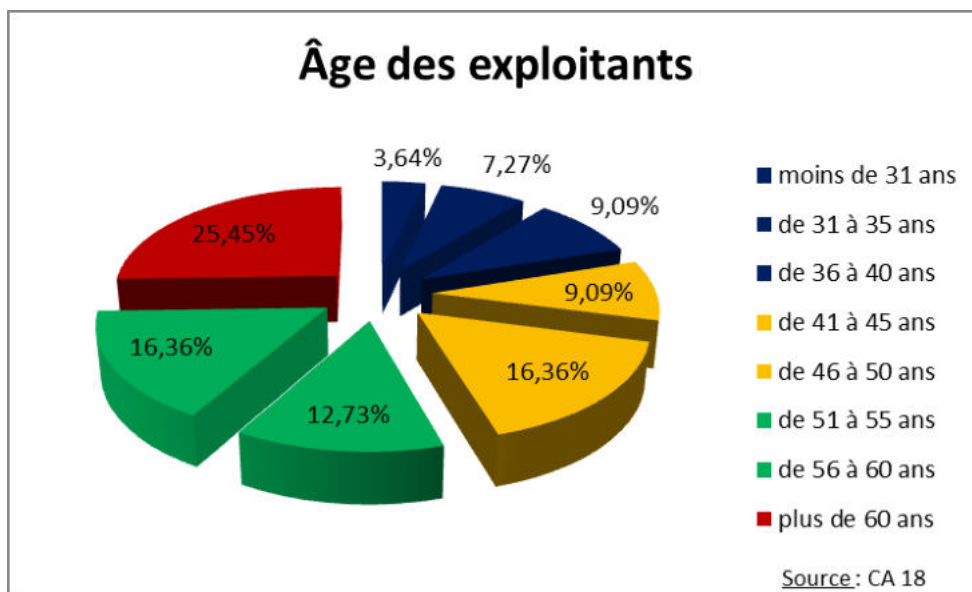
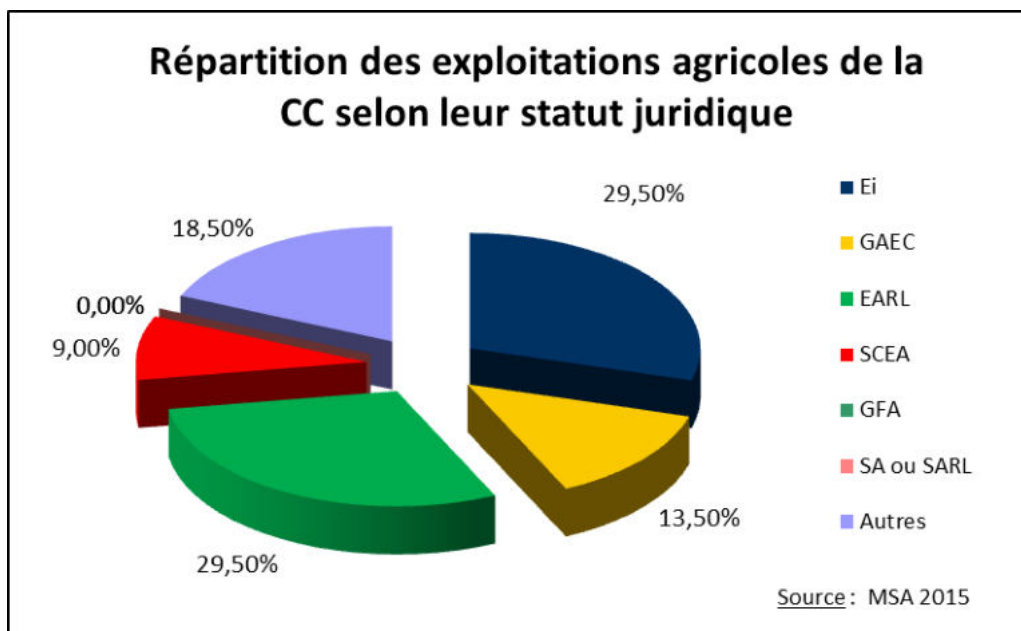


Figure 27: Âge des exploitants de l'échantillon

Au niveau de notre échantillon (figure 27), les proportions en termes d'âge des associés exploitants sont similaires à celles données par la MSA en 2015. On observe de plus que les agriculteurs de moins de 31 ans constituent la catégorie la moins représentée.

## B. Des exploitations agricoles majoritairement sous le statut d'entreprise individuelle

### 1. Une surreprésentation des exploitations individuelles



D'après les données mises à disposition par la MSA (figure 28), les exploitations sont Figure 28: Répartition des exploitations agricoles de la CC ABC selon leur statut juridique

sont dirigées par un seul exploitant. Ceci est d'autant plus vrai que parmi les entreprises à responsabilité limitée, certaines ne comptent qu'un seul adhérent.

On retrouve cette tendance avec les exploitations de notre échantillon (figure 29):

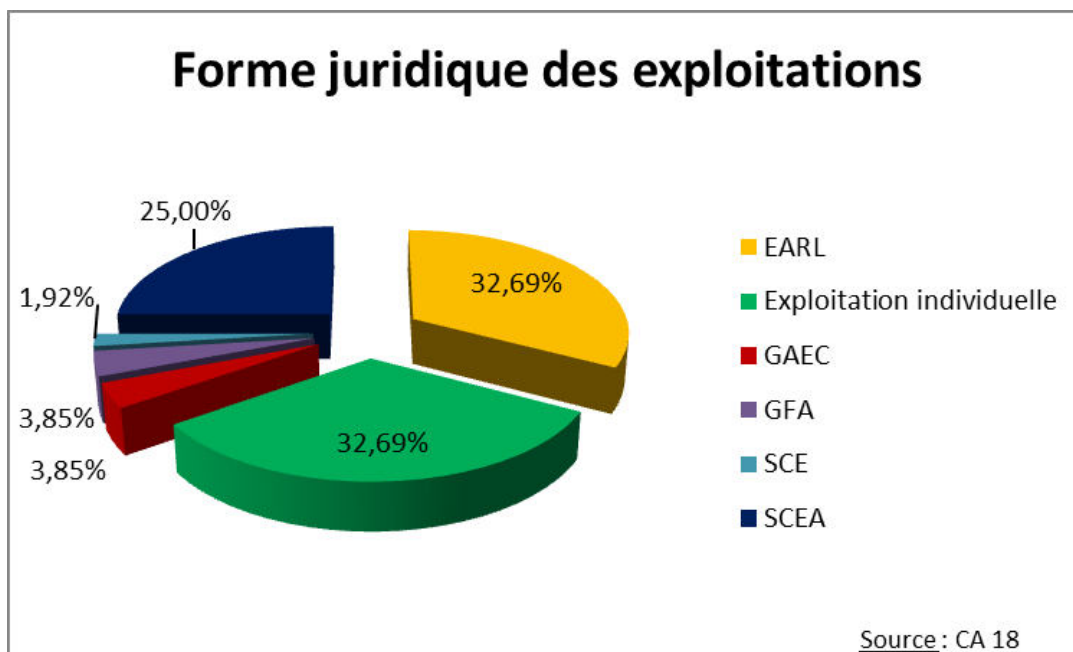


Figure 29: Répartition des exploitations agricoles de l'échantillon selon leur statut juridique

32.69 % des exploitations enquêtées sont adossées à une entreprise de forme individuelle. A cela, on peut ajouter plus de la moitié des EARL pour lesquelles l'on a qu'un unique associé. On arrive donc à un total de 47,5 % des exploitations qui ne sont gérées que par une unique personne.

Dans la moitié des cas, la prise de décision finale sur l'exploitation ne reviendrait donc qu'à une seule personne ce qui peut se traduire par une charge mentale importante pour le décideur du fonctionnement de l'exploitation.

Le choix de la forme sociétaire plutôt que celui d'une exploitation individuelle permet notamment de sécuriser le foncier. De plus, il permet d'anticiper la transmission de l'exploitation. Les formes sociétaires ont en effet souvent des avantages fiscaux et juridiques lors des transmissions par rapport aux exploitations individuelles. De plus, elles permettent de réaliser une transmission plus progressive de l'exploitation. Le repreneur peut en effet investir peu à peu dans le capital de la société soit en rachetant des parts sociales soit en augmentant ce capital. Au contraire, dans le cas d'une exploitation individuelle, le repreneur doit racheter l'ensemble du capital de l'exploitation, ou en tout cas, ce qui l'intéresse dans le cadre de sa reprise. Il peut alors être obligé de déboursier une somme colossale pour s'emparer de ce capital trop important. Le repreneur s'endette et risque de peiner à rembourser cet emprunt malgré des années d'exploitation.

## 2. Le ressenti des agriculteurs

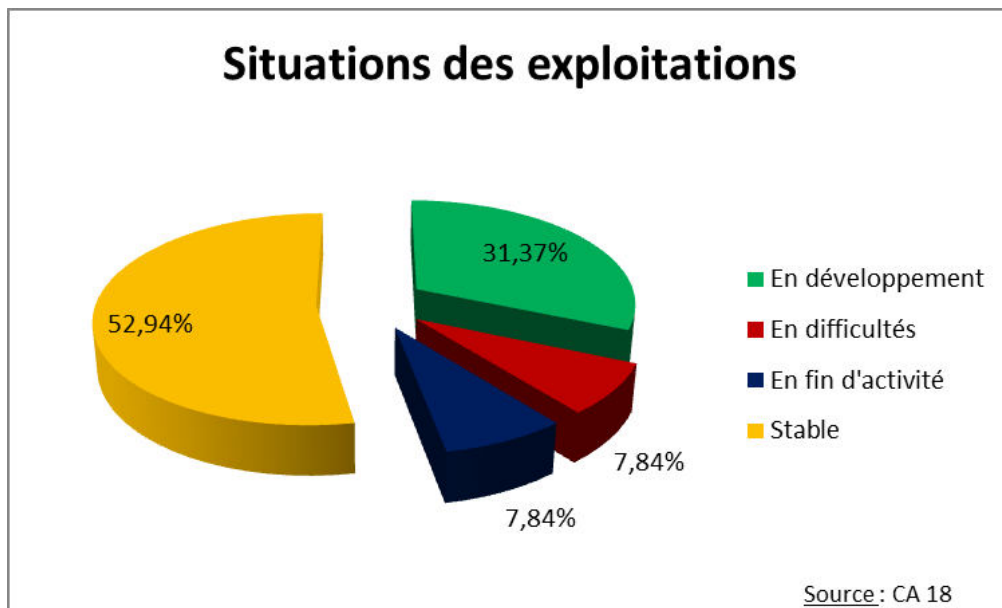


Figure 30: La situation des exploitations

Près de 53 % des exploitants enquêtés considèrent leur exploitation comme stable et 31 % en développement (figure 30). Cette tendance au développement confirme la bonne dynamique de projet ressentie sur le territoire.

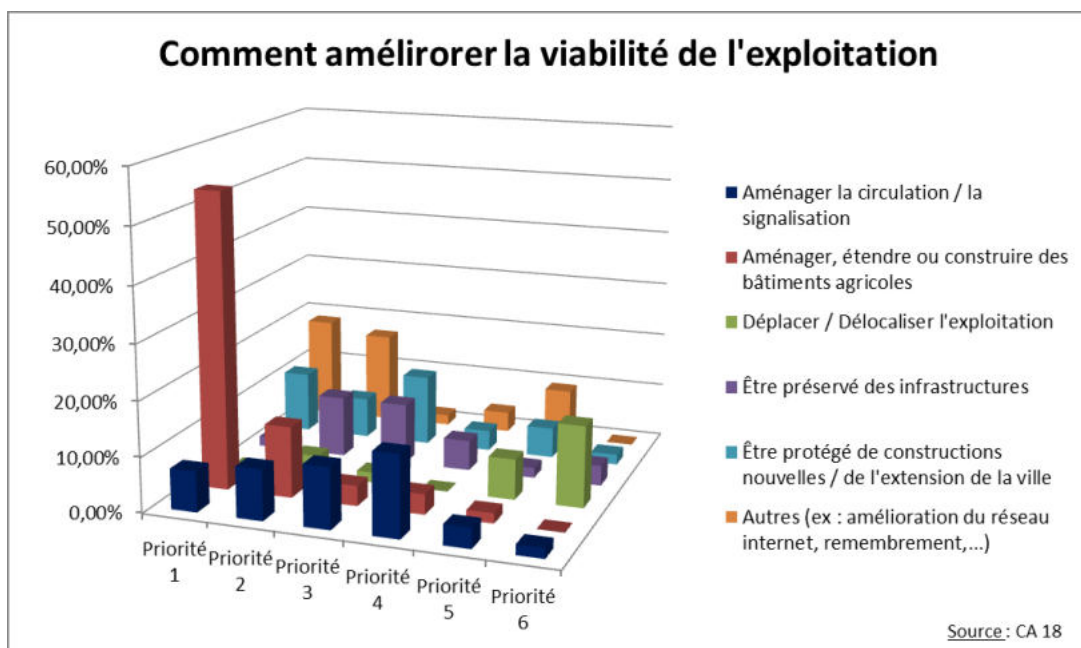


Figure 31: Comment améliorer la viabilité de l'exploitation

Les agriculteurs interrogés l'ont notamment été sur les actions à envisager pour la pérennité de leurs exploitations. Plusieurs priorités leur ont été proposées. Ils leur revenaient de choisir celles qu'ils jugeaient pertinentes et de les classer (figure 31).

Dans plus de 50 % des cas, la priorité numéro une a été « Aménager, étendre ou construite des bâtiments agricoles ». Cette priorité pourrait témoigner d'une dynamique certaine des agriculteurs. En effet, un besoin en bâtiments est synonyme d'une activité en développement ou en évolution.

Le facteur « Autre » est également ressorti comme une priorité importante puisqu'il a au total été choisi par 50 % des agriculteurs enquêtés. Dans 90 % des cas, il s'agit de l'amélioration du réseau internet et dans une moindre mesure du réseau de téléphonie fixe comme mobile. Ce facteur a été décrit dans les commentaires comme étant essentiel au développement du territoire pour plusieurs raisons. La nécessité de plus en plus forte d'effectuer les démarches en ligne, qu'elles soient liées à la profession agricole (*déclaration PAC, logiciel Bovidic*) ou non (*impôts*). L'absence de ces réseaux pénalise les agriculteurs car elle les oblige souvent à se déplacer sur Bourges l'espace d'une demi-journée ou d'une journée afin d'effectuer ces démarches. Plus largement, ce manque de réseaux pénalise le développement du territoire, en y limitant le télétravail.

### 3. Une transmission des structures globalement bien anticipée

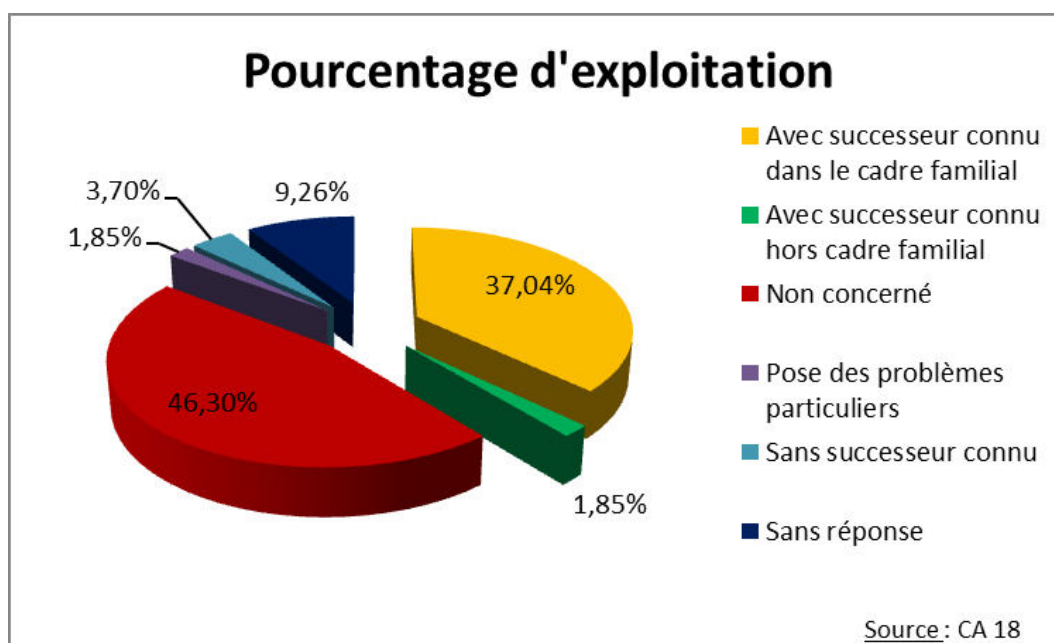


Figure 32: La transmission des exploitations

Comme précédemment indiqué, l'âge des exploitants peut être lié à des problèmes de transmission des exploitations. Cette hypothèse ne se vérifie pas sur territoire puisque pour 39 % des exploitations interrogées, un successeur est connu que ce soit dans un cadre familial ou non (figure 32).

Cependant, il n'est pour autant pas possible d'affirmer que les transmissions d'exploitations sont bien anticipées étant donné que pour les exploitations non concernées à l'heure actuelle, il est impossible de savoir comment elles se dérouleront à l'avenir. Cela est également à mettre en lien avec le fort pourcentage d'exploitations individuelles pour lesquelles la transmission peut risquer d'être plus compliquée à gérer que pour les autres.

---

Points importants à retenir :

On remarque sur la communauté de communes d'Arnon Boischaut Cher, un vieillissement de la population agricole. Les départs ne seraient pas compensés par des installations, ce qui laisse entrevoir des difficultés à l'avenir pour le territoire. Il est à noter que cette problématique est commune à l'ensemble de la France et n'est pas caractéristique de ce territoire en particulier.

Pourtant, malgré cette diminution des actifs agricoles, on observe que les agriculteurs restent dans une dynamique positive avec des exploitations en développement et porteuses de projets pour l'avenir. Cependant, on est aussi en droit de se demander dans quelle mesure ces changements sont désirés :

« *On n'a pas le choix d'évoluer, c'est soit ça, soit on disparaît maintenant* »

---

## VI. Une vraie dynamique de projets sur le territoire

## A. Les bâtiments agricoles sur le territoire

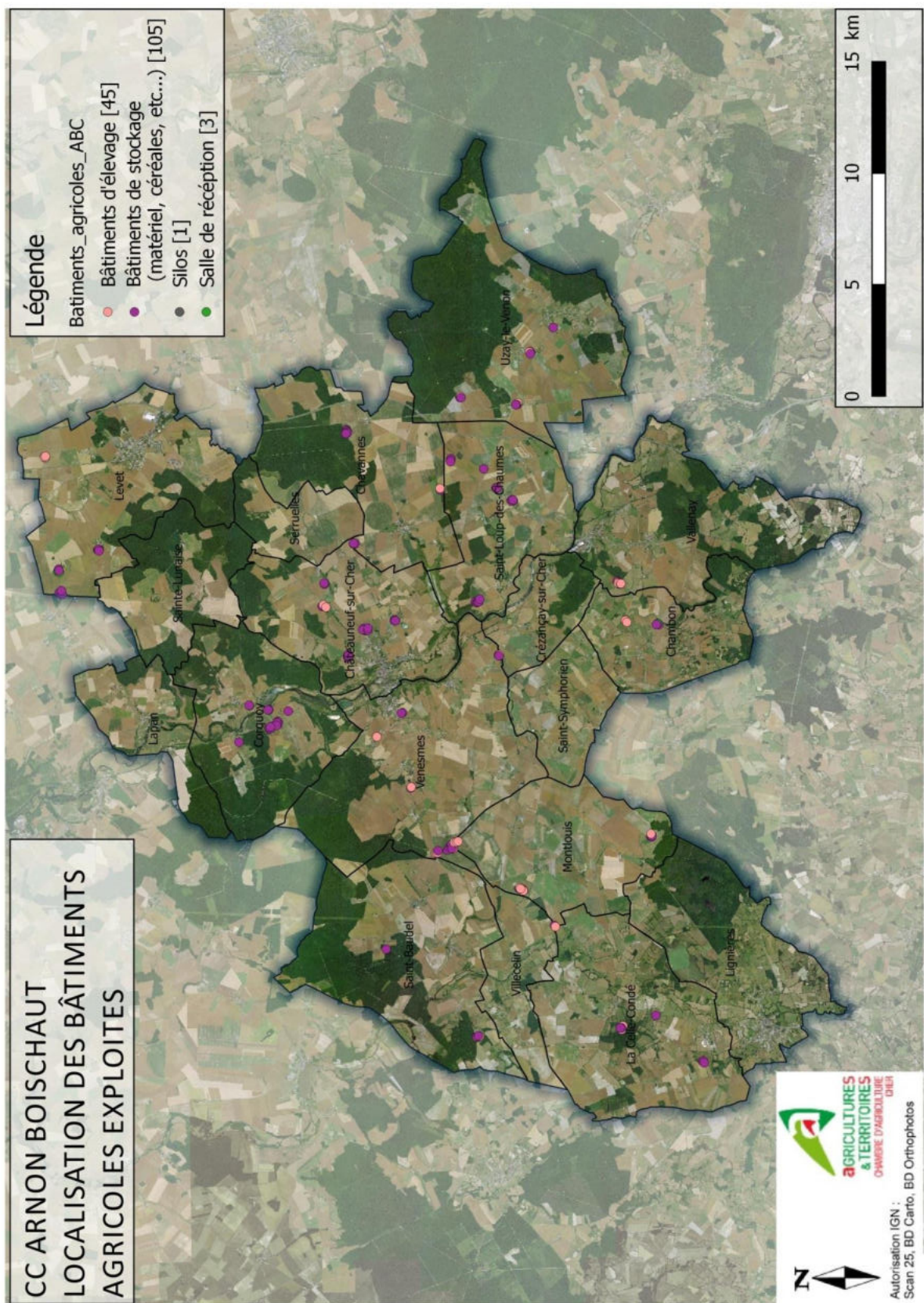


Figure 33: Localisation des bâtiments agricoles exploités

Les rencontres avec les exploitants ont permis de localiser précisément 154 bâtiments agricoles exploités. Leur répartition correspond à quelques exceptions près à celle des sièges d'exploitations (figure 33).

Parmi eux, 45 bâtiments d'élevage qui ont été identifiés sur le territoire de la Communauté de Communes. Ces bâtiments présentent un point réglementaire à prendre en compte au niveau de l'urbanisation en raison du périmètre de réciprocité qui peut s'appliquer. Toute nouvelle construction d'un tiers est interdite dans un périmètre de 50 m autour des bâtiments soumis au règlement sanitaire départemental (RSD) ou 100 m pour les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE). De même, la cohabitation du bâtiment avec des tiers existants empêche l'évolution de l'un comme de l'autre.

105 bâtiments de stockage, pour le matériel ou pour les productions, ont été identifiés sur le territoire. En dehors des bâtiments relevant des ICPE (*supérieurs à 1000 m<sup>3</sup> de stockage de paille par exemple*), aucun périmètre particulier ne s'applique à ces bâtiments vis-à-vis de l'urbanisation. Ils restent toutefois des bâtiments à usage professionnel, avec des flux de circulation *importants (engins d'exploitation, fournisseurs, clients, etc)*.

Pour favoriser l'évolution future des exploitations, il est donc vivement recommandé d'éloigner les constructions nouvelles de plus de 100 m des bâtiments existants.

## B. De nombreux projets de bâtiments sur le territoire

Sur le territoire, ce sont 69 projets de bâtiments qui ont été identifiés au moyen des questionnaires (figure 34). Parmi eux, 21 concernent l'amélioration et l'extension de bâtiments existants, 26 la création de nouveaux bâtiments et 22 concernent du bâti existant à revaloriser.

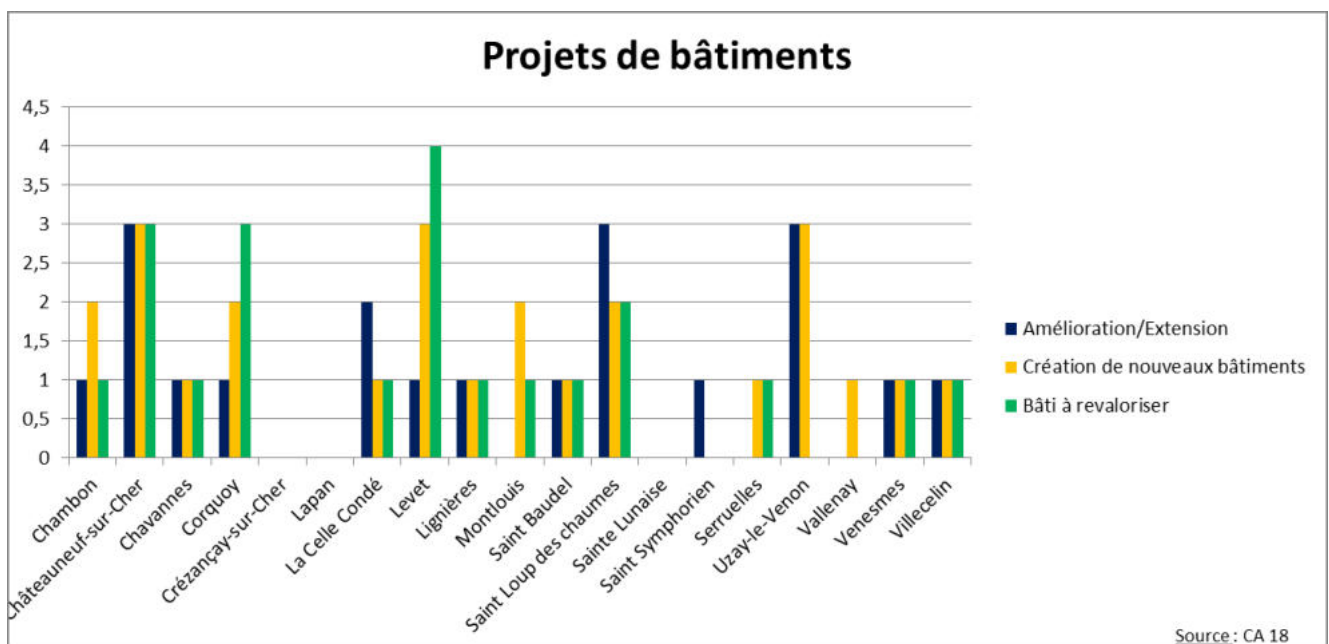


Figure 34: Recensement des projets de bâtiments

---

## 1. La création de nouveaux bâtiments

Parmi les projets de création de nouveaux bâtiments, 15 ont été identifiés au cours des ateliers agricoles (figure 35). La majorité concerne des bâtiments de stockage, matériel et céréales, tandis que les destinations des autres constructions sont un bâtiment d'élevage, du logement touristique et un atelier de transformation.

Parmi les projets de bâtiment, 2 sont envisagés en bâtiment agricole avec couverture photovoltaïque. L'architecture type de ces bâtiments est bien adaptée à l'agriculture céréalière. C'est également une opportunité de retour partiel sur l'investissement pour le porteur de projet, lorsque les conditions le permettent (*orientation du bâtiment, faisabilité technique et économique d'un raccordement réseau, etc.*).

## 2. Des projets de changements d'affectation de bâtiment

Le changement de destination du bâti agricole ancien permet d'une part de valoriser un patrimoine rural local qui n'est plus forcément adapté à l'agriculture actuelle comme d'anciennes granges ou d'anciens bâtiments d'élevage. D'autre part, il favorise aussi la diversification de l'activité agricole sur le territoire en accueillant des activités de tourisme.

Ainsi, grâce aux ateliers agricoles, 10 projets de changement de destination de bâtiment en gîte, 1 projet d'atelier de transformation à la ferme et 14 projets d'habitation ont été identifiés (figure 36).

Au total sur le territoire, ce sont 28 projets de changement de destination qui ont pu être repérés, soit autant de bâtiments pouvant être revalorisés.

Si ces projets peuvent être une réelle opportunité pour faire vivre le patrimoine du territoire, l'attention doit tout de même être portée sur le risque de conflit d'usage qui pourrait en découler, à terme, avec l'accueil d'habitations de tiers au sein de l'exploitation agricole.

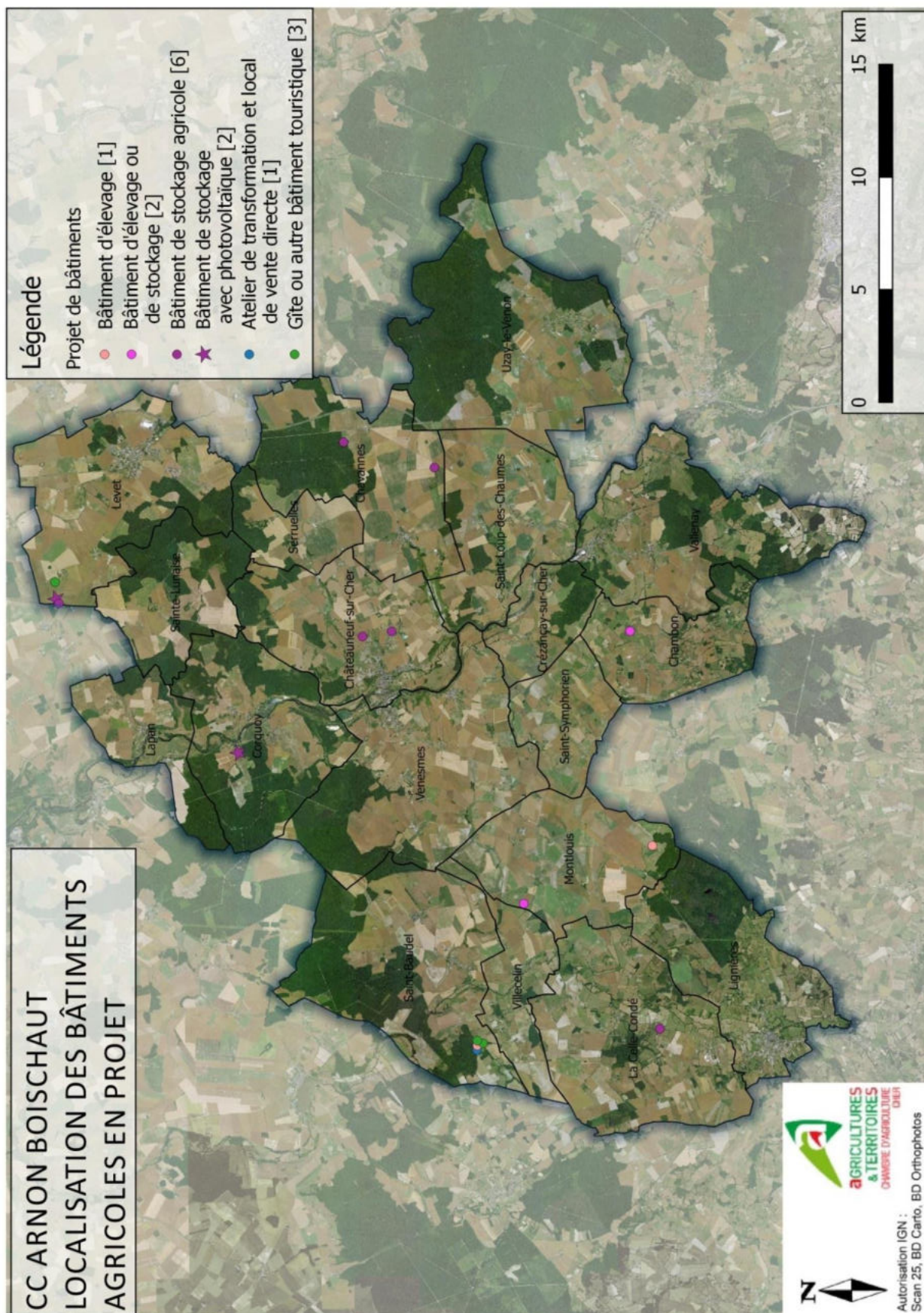


Figure 35: Localisation des bâtiments agricoles en projet

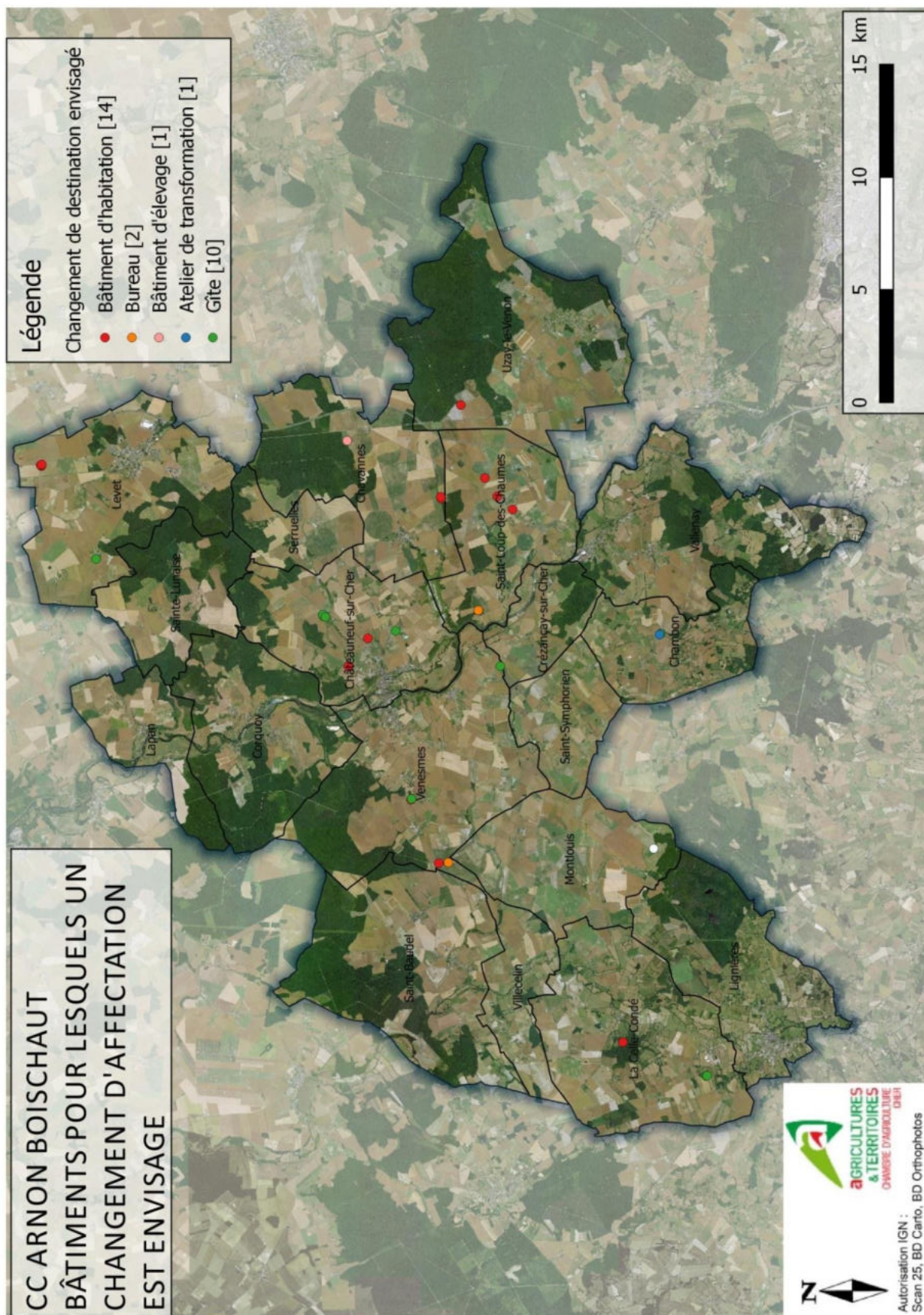


Figure 36: Bâtiments pour lesquels un changement d'affectation est envisagé

---

*Points importants à retenir :*

Comme on l'a vu précédemment, malgré une main d'œuvre agricole vieillissante, le territoire est riche de projets. On recense ainsi 69 projets de bâtiments sur l'ensemble de la communauté de communes.

Cette dynamique de projets est un vrai atout pour le territoire. En effet, elle est significative d'une volonté de préserver et valoriser le patrimoine agricole et architectural. On maintient ainsi un cadre de vie agréable en favorisant l'activité touristique et l'attractivité du territoire.

De plus, ces projets représentent des opportunités de diversification des revenus pour les agriculteurs. On recense ainsi des projets de transformation à la ferme, de gîtes touristiques ou encore de bâtiments à couverture photovoltaïque. Cette volonté de se diversifier est aussi symptomatique d'un contexte agricole difficile où les marchés classiques sont parfois déficients. Il convient donc de favoriser l'implantation de ces projets et permettre aux agriculteurs de sortir des systèmes habituels.

---

## VII. LA COHABITATION LOCALE

## A. Des difficultés de circulation localisées

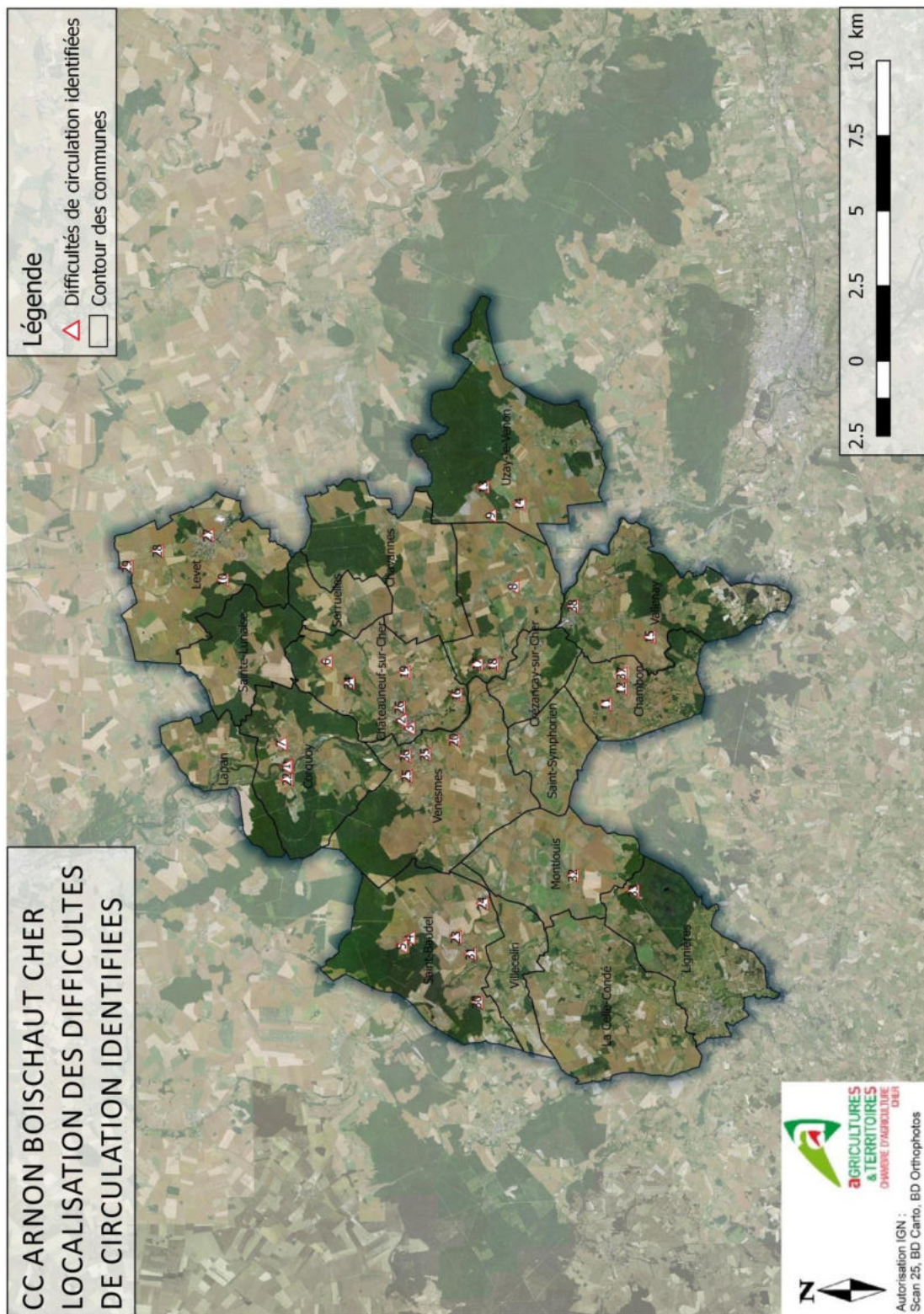


Figure 37: Localisation des difficultés de circulation identifiées

---

## 1. La traversée de Châteauneuf-sur-Cher

La traversée de Châteauneuf-sur-Cher est ressortie comme la difficulté de circulation majeure du territoire (figure 38). Cette difficulté réside essentiellement dans l'étroitesse de la rue principale de la commune au niveau des ponts et de l'île et dans les stationnements le long de cette même rue.

De nombreux agriculteurs possèdent des parcelles sur l'île de Châteauneuf-sur-Cher et ont décidé de les laisser en jachère plutôt que de venir les exploiter en raison de ces difficultés de circulation. Ceux qui les exploitent, malgré tout, nous ont également indiqué la difficulté à ressortir de l'île. Une seule voie à sens unique existe pour cela et il manquerait un miroir en face de l'intersection afin d'avoir une visibilité optimale.

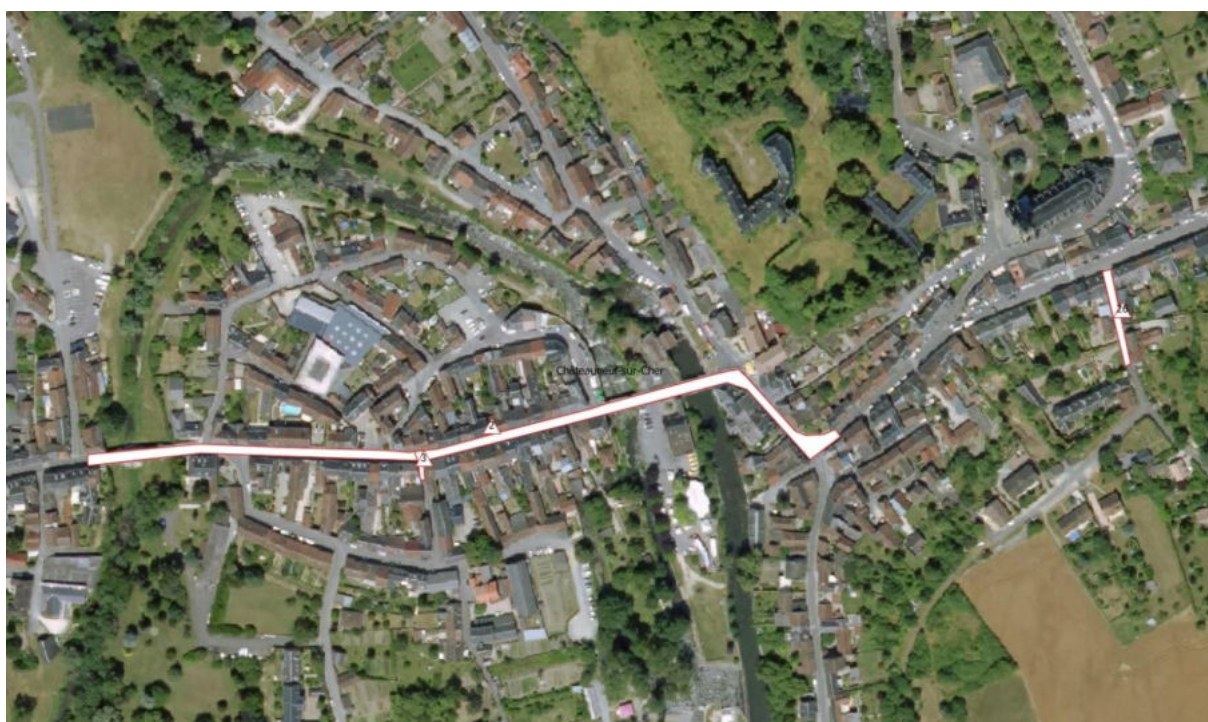


Figure 38: Une traversée de Châteauneuf-sur-Cher difficile

## 2. La départementale D2144

La route départementale D2144 qui relie Bourges à Saint-Amand en passant par Levet est également source de problèmes (figures 39 et 40). Si sa fréquentation est un fait avec lequel il faut s'adapter, les agriculteurs relèvent par contre de nombreuses incivilités de la part des usagers. Il peut s'agir d'excès de vitesse mais aussi de dépassements dangereux voire interdits avec des franchissements de la ligne blanche. Cela a pour conséquence de ralentir considérablement les sorties et les entrées des engins agricoles dans les exploitations qui bordent cette route.

---

Dans une moindre mesure, la départementale D940 qui relie Saint-Hilaire à Châteauneuf-sur-Cher pose le même type de difficultés pour la circulation des engins agricoles.



Figure 39: Une départementale dangereuse pour les engins agricoles



Figure 40: une sortie de chemin compliquée à négocier pour les tracteurs (source: CA 18)

### 3. La traversée des rivières

La traversée des rivières et du Cher en particulier est problématique pour les agriculteurs. Cela tient en grande partie à des ponts anciens et par conséquent trop étroits pour que l'on puisse s'y croiser ou pour que des engins agricoles puissent y circuler (figure 41).

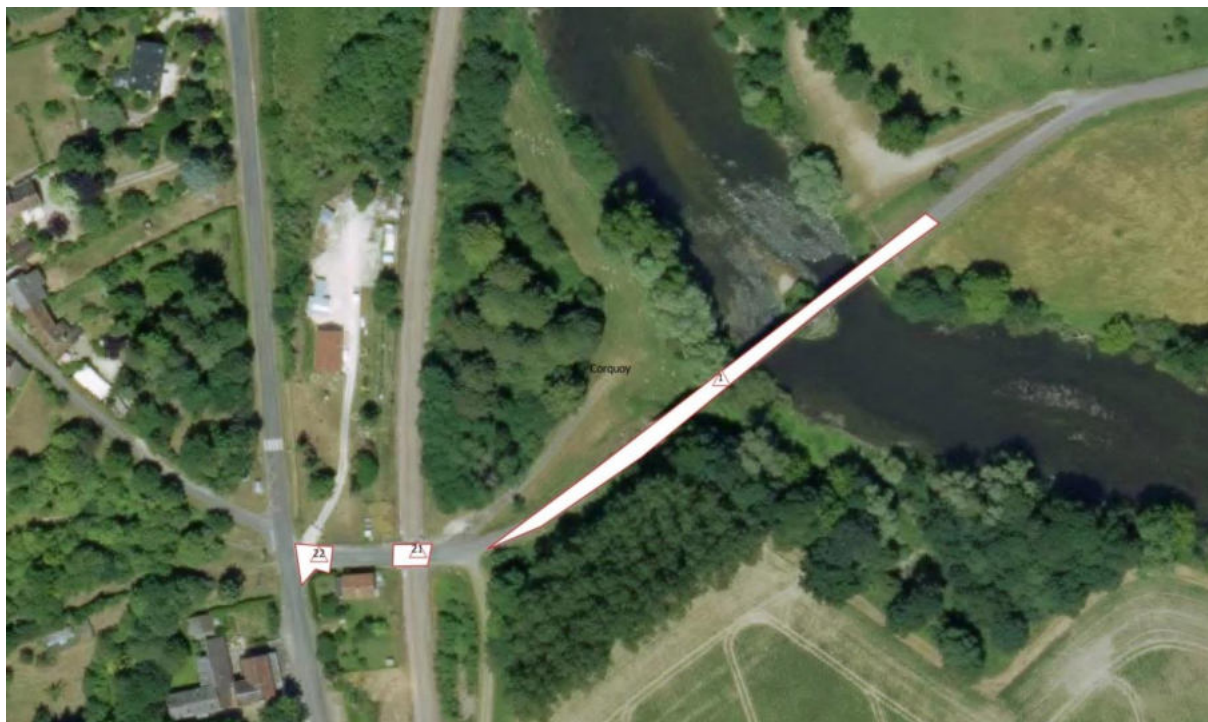


Figure 41: Des ponts parfois étroits

### 4. La traversée des bourgs et des hameaux

Enfin la traversée des bourgs et des hameaux est généralement source de problèmes (figure 42). Si cela peut tenir de l'étroitesse des rues à laquelle il est difficile de remédier, il peut aussi s'agir d'aménagements malencontreux pour les engins agricoles. Ainsi à Levet (figure 43) une barrière empêche toute traversée de la commune vers le Nord. De même, les ralentisseurs de type chicane qui ont tendance à se multiplier ne permettent pas le passage de véhicules larges.

Plus largement, des difficultés ponctuelles ont été localisées sur l'ensemble du territoire et concerne généralement des virages dangereux, des routes en mauvais état ou pas assez larges.

L'idée est de prendre en compte ces contraintes lors d'aménagements nouveaux et de favoriser la concertation pour trouver des solutions satisfaisantes pour la sécurité comme pour l'activité agricole.



Figure 42: Une traversée des bourgs et des hameaux, avec des engins agricoles, parfois compliquée



Figure 43: La traversée difficile du Bourg de Levet (source: googlemap)

## B. De bonnes relations de voisinage

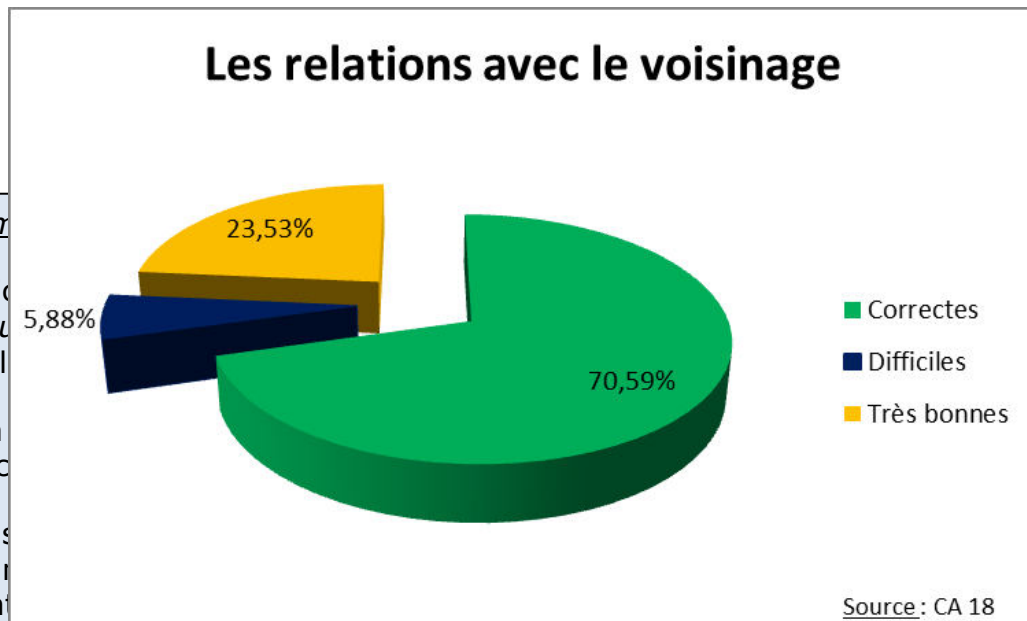


Figure 44: Les relations avec le voisinage

D'après les données de l'enquête, les relations avec le voisinage seraient en général plutôt bonnes et seul 6 % des sondés déclarent avoir des relations difficiles avec leurs voisins (figure 44).

---

# **Partie 2 : Le Diagnostic Foncier**

---

# I. Introduction et méthodologie du diagnostic foncier

Le territoire de la Communauté de Communes Arnon Boischaut Cher se caractérise par une occupation des sols fortement dominée par les espaces naturels et agricoles puisqu'ils représentent à eux deux plus de 93 % du territoire (figure 45).

La carte sur l'occupation des sols ci-dessous (figure 46) met en évidence une faible part des espaces urbanisés sur le territoire et elle fait également apparaître les centres-bourgs des communes principales du territoire (*Châteauneuf-sur-Cher, Levet et Lignières*) mais également la base logistique implantée sur Levet ainsi que le pôle du cheval et de l'âne sur la Celle-Condé.

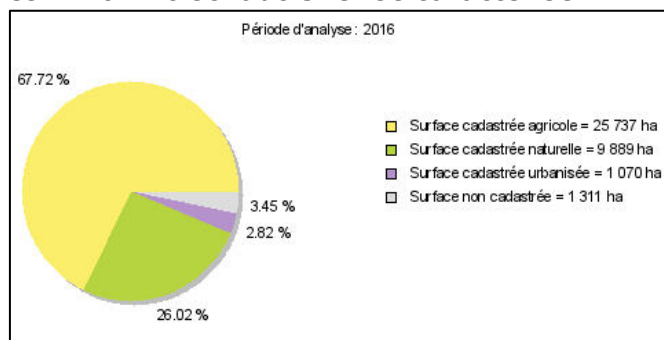


Figure 45: Analyse de l'occupation des sols en 2016

### Quelques chiffres clés sur le foncier

Surface du territoire = 37 953 ha

Nombre de parcelles = 49 132 parcelles

Nombre de propriétaires = 7 256 comptes de propriétés

Foncier appartenant aux collectivités = 5 453 ha dont 4 252 ha de bois et 970 ha de terres agricoles

Nombre et surface de parcelles présumées « bien vacant » : environ 259 parcelles pour 79 ha

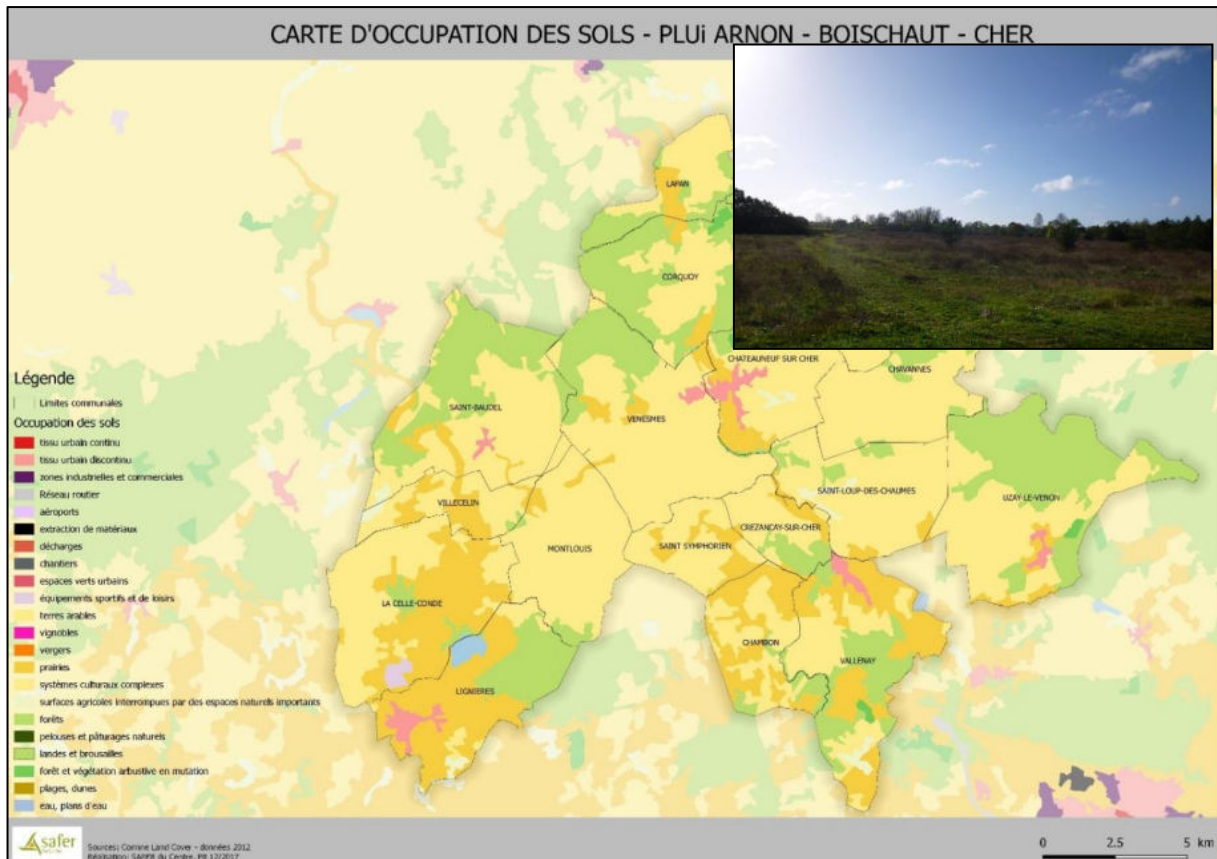


Figure 46: Carte de l'occupation des sols

La pression foncière sur les espaces ruraux est faible. Toutefois, lors de l'élaboration du PLUi, il conviendra d'étudier avec attention l'emplacement des futures zones constructibles pour limiter au maximum l'impact sur les espaces agricoles. Le travail de terrain a permis de prendre connaissance de l'enfrichement de certaines parcelles agricoles mais aussi d'une « cabanisation » sur des espaces agricoles, notamment sur les communes de Châteauneuf-sur-Cher et Venesmes.

Le devenir des anciens corps de ferme devra faire l'objet d'une attention particulière lors de la définition du projet de territoire pour concilier préservation du patrimoine bâti et maintien de l'activité agricole (figure 47). Afin de préserver la qualité architecturale de ce patrimoine, il convient d'encourager les particuliers à aller prendre conseil auprès des services du CAUE par exemple pour réhabiliter ce bâti.



---

Figure 47: réhabilitation d'anciens corps de ferme

Source : photos SAFER du Centre

---

## II. L'analyse des pressions foncières en milieu rural

## A. Préambule

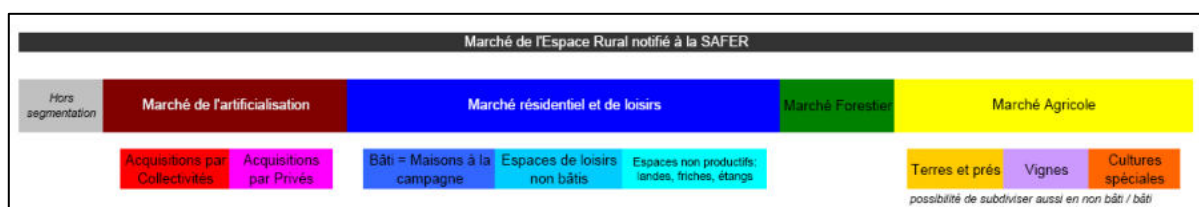
Les données du marché foncier rural, issues des **déclarations d'intention d'aliéner** (*notifications de projet de mutation de biens d'origine ou à vocation agricole*), adressées aux Safer par les notaires, et des **rétrocessions** (*ventes*) effectuées par les Safer, permettent d'estimer les surfaces des biens d'origine ou à vocation agricole vendues pour un usage non agricole. Ces notifications sont déclaratives et sous la responsabilité des notaires. Attention, il ne s'agit donc pas des ventes qui ont réellement été réalisées mais des projets de vente.

L'ensemble de ces opérations font l'objet d'une segmentation en plusieurs marchés :

- **Le marché en vue de l'artificialisation**, concerne toutes les ventes de terrains naturels avec un projet d'urbanisation ou d'infrastructure réalisé par une collectivité, un promoteur ou un privé.
- **Le marché des maisons à la campagne**, concerne toutes les ventes non agricoles à destination résidentielle. Il ne concerne pas les ventes urbaines (*lotissement, immeuble, ...*) mais des biens ruraux ayant potentiellement une vocation agricole.
- **Le marché des espaces de loisirs**, concerne toutes les ventes dites de loisir et d'agrément.
- **Le marché agricole**, inclut tous les biens à destination agricole que le destinataire de la vente soit exploitant ou non.
- **Le marché non productif**, composé des landes, des friches et des espaces naturels.
- **Le marché des bois et forêts**, composé des ventes des biens forestiers.

## B. Aperçu de l'ensemble des marchés

La classification officielle de l'ensemble du marché foncier de l'espace rural notifié à la SAFER est présentée ci-dessous :



---

Le **marché hors segmentation** est principalement composé des apports en société. Le prix moyen de ce marché est très variable car il dépend du type d'apports. Ce marché n'est pas significatif.

Le **marché de l'artificialisation** (ou **marché des biens mutés en vue de leur urbanisation**) est constitué des terrains à bâtir, des emprises d'infrastructures et des parcelles ayant pour destination l'extraction de substances minérales. Les acquisitions peuvent être faites par les collectivités pour un projet de développement local ou par des privés. Les prix de vente dépendent du zonage d'urbanisme et de la viabilisation ou non des terrains. En général, les collectivités achètent à des prix plus faibles que les lotisseurs ou aménageurs qui achètent eux-mêmes à des prix plus faibles que les particuliers (*car les terrains sont déjà viabilisés*). Ce marché peut donc être très fluctuant pour ces raisons.

Le marché de l'artificialisation donne, en particulier, une idée des **surfaces susceptibles de quitter à terme la sphère des espaces agricoles ou autres espaces naturels**. En effet, les biens mutés sont classés dans le marché de l'urbanisation lorsqu'ils font l'objet d'une exemption au droit de préemption de la Safer de type "Construction", "Aménagement industriel", "Extraction de substances minérales", "Etat, Collectivités, établissement publics" ou quand la destination du fonds est "Extraction de substances minérales", "Emprise d'infrastructures", "équipements collectifs", "Terrains à bâtir". **Ces biens sont susceptibles alors de connaître dans les trois ans l'aménagement urbain prévu**, comme la loi l'impose (*5 ans avant 2011*).

Ainsi, le marché de l'urbanisation ne permet ni de suivre le changement d'occupation physique du sol ni de suivre le retrait des surfaces de la sphère agricole d'un point de vue fonctionnel. Il constitue un **indicateur de tendance de diminution des surfaces agricoles**. La continuité et l'antériorité des données Safer relatives au marché foncier et la fréquence annuelle de publication de nouveaux points permettent de visualiser les tendances en cours sur le rythme de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Le **marché résidentiel et de loisirs** comprend les maisons à la campagne, les espaces de loisirs non bâtis et les espaces non productifs. La définition des marchés des maisons à la campagne et des loisirs non bâtis sera faite ultérieurement. Les espaces non productifs sont en nature cadastrale prédominante de friches et landes non productives ou étangs. Ce dernier marché est en général très hétérogène.

La nature cadastrale prédominante du **marché forestier** est le bois et taillis.

Le **marché agricole** est composé des terres et prés, des vignes et des cultures spéciales. Ce marché est fonction de la nature cadastrale prédominante des biens. Le marché des cultures spéciales contient notamment les parcelles en maraîchage, horticulture, pépinières, vergers...

A noter :

- Les données sur le marché agricole ne prennent en compte que la valeur agricole des terrains et n'intègrent pas d'éventuelles indemnités complémentaires, liées par exemple à la présence de clôtures ou d'améliorations foncières comme les systèmes de drainage.

**Marché foncier rural observé sur le territoire de de la CC Arnon-Boischaut-Cher de 2000 à 2016**

Source : DIA et rétrocessions SAFER

Segment de marché	Nombre de ventes	Superficie (ha)
Marché Hors Segmentation	23	1 370
Marché de l'Artificialisation	79	56
Marché des Maisons à la Campagne	221	205
Marché des Espaces de Loisirs non bâtis	278	114
Marché des Espaces Non Productifs	11	64
Marché Forestier	63	1 709
Marché Agricole	591	5 313
<b>Total</b>	<b>1 266</b>	<b>8 831</b>

Figure 48: Marché foncier rural observé sur le territoire de la CC ABC

Sur la période considérée, le marché foncier rural dans son ensemble se caractérise par **une surface totale vendue relativement faible** en comparaison d'autres territoires du département.

**Part des surfaces vendues par an sur la surface totale du territoire :**

- Bourges Plus : 1,70 % par an
- FerCher : 1,57 % par an
- CC3P : 1,46 % par an
- ABC : 1,37 % par an

Ce faible dynamisme s'observe de manière encore plus flagrante au niveau du nombre de transactions. De ce fait, la **superficie moyenne des ventes atteint une valeur proche de 7 ha**, chiffre très supérieur à la moyenne départementale qui se situe à environ 5 ha.

Le **segment agricole** (*terres et prés ; cultures spéciales et divers ; vignes*) est le principal contributeur du marché foncier rural en terme de superficie cédée (60 % du total) et de nombre de cessions (47 % du nombre total de transactions).

Le **marché de l'artificialisation global comprend deux composantes** : d'une part le marché de l'espace en vue de son artificialisation hors collectivités et assimilés, et d'autre part les cessions enregistrées sur le marché des collectivités avec un objectif certain d'artificialisation. Ainsi, sur le territoire d'étude, le marché de l'artificialisation global totalise une superficie de 56 ha pour 79 ventes, valeurs faibles témoignant du caractère rural de ce territoire.

---

Malgré une superficie cumulée peu importante (*environ 2 % du total*), le **marché des maisons à la campagne** constitue un segment non négligeable du marché foncier rural, avec environ 17 % en nombre de ventes total.

Le **marché des espaces de loisirs non bâtis** se situe nettement en-dessous du niveau du marché des maisons à la campagne si l'on considère la superficie cédée, en revanche il s'avère plus dynamique en terme de nombre de ventes (*22 % du marché foncier rural*).

La présence de nombreux massifs boisés importants sur le territoire de la CC Arnon-Boischaut-Cher explique le dynamisme du **marché forestier** en termes de superficie vendue (*près de 20 % de la superficie totale du marché foncier rural*). Ainsi, 3 ventes supérieures à 200 ha ont été notifiées à la SAFER au cours de la période étudiée, sur les communes d'Uzay-le-Venon, Châteauneuf-sur-Cher et Serruelles. L'activité de ce marché se poursuit actuellement de manière soutenue, avec notamment 2 ventes notifiées courant 2017 à la SAFER sur les communes de Chavannes (*633 ha acquis dans le cadre d'un placement*) et Lignièrès (*77 ha acquis pour le développement d'une activité de sylviculture*).

L'importance de la superficie vendue dans le cadre du **marché hors segmentation** s'explique essentiellement par la notification de 3 apports en société intervenus en 2002 pour des biens majoritairement boisés totalisant respectivement une superficie de 988 ha (*répartis sur les communes de Lignièrès, Montlouis et Ineuil*), 241 ha (*répartis sur les communes de Lapan et Lunery*) et 112 ha (*commune de Crézançay-sur-Cher*).

## C. Le marché de l'artificialisation

### Marché de l'artificialisation de 2000 à 2016

Source : DIA et rétrocessions SAFER

Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Dont superficie agricole (ha)
79	56	53

Figure 49: Marché de l'artificialisation de 2000 à 2016

Le marché de l'artificialisation apparaît globalement **peu dynamique**, avec un rythme moyen annuel inférieur à 5 ventes pour environ 3 ha.

Près de 95 % de la surface des biens cédés dans le cadre de ce marché au cours de la période étudiée était de nature agricole (*terres, prés, vignes, vergers*), mais compte tenu des faibles valeurs observées sur ce segment de marché, **la pression de l'urbanisation sur les espaces agricoles au sein du territoire étudié est a priori très limitée**.

- L'évolution globale

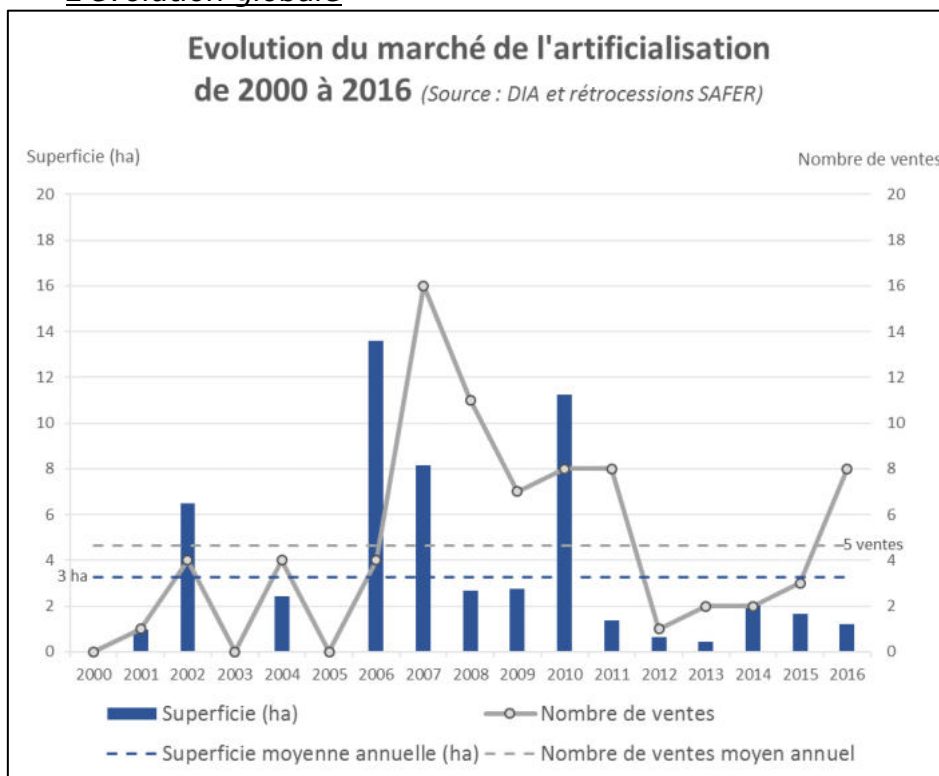


Figure 50: évolution du marché de l'artificialisation de 2000 à 2016

Seules **4 années** ont vu le marché de l'artificialisation **dépasser la superficie moyenne annuelle de 3 ha** constatée au cours de la période d'étude (figure 50): il s'agit des années **2002, 2006, 2007 et 2010**, qui ont cumulé à elles seules **70 % de la superficie totale** cédée sur ce marché de 2000 à 2016.

Le **pic de superficie observé en 2006** s'explique par une vente de 12 ha de terres sur la commune de Levet pour l'extension du périmètre de sécurité incendie autour de la base logistique d'Intermarché.

En **2010**, la principale vente concerne environ 8,5 ha de terres à proximité du bourg de Venesmes, dans le cadre d'un projet communal de création d'une zone d'habitat. Ce projet ne s'est pas concrétisé donc les parcelles ne sont à l'heure actuelle pas urbanisées. La vente a cependant été maintenue au sein du marché de l'artificialisation, car le prix pratiqué lors de la cession (9 512 €/ha, soit un montant nettement supérieur aux références de prix agricoles) était directement lié à un projet d'urbanisation.

Aucun projet de transaction n'a été notifié à la SAFER sur le territoire d'étude en 2000, 2003 et 2005.

- La répartition territoriale

De fortes disparités s'observent au sein du territoire, comme le montre la carte suivante (figure 51).

## Répartition territoriale du marché de l'artificialisation de 2000 à 2016

Source : DIA et rétrocessions SAFER

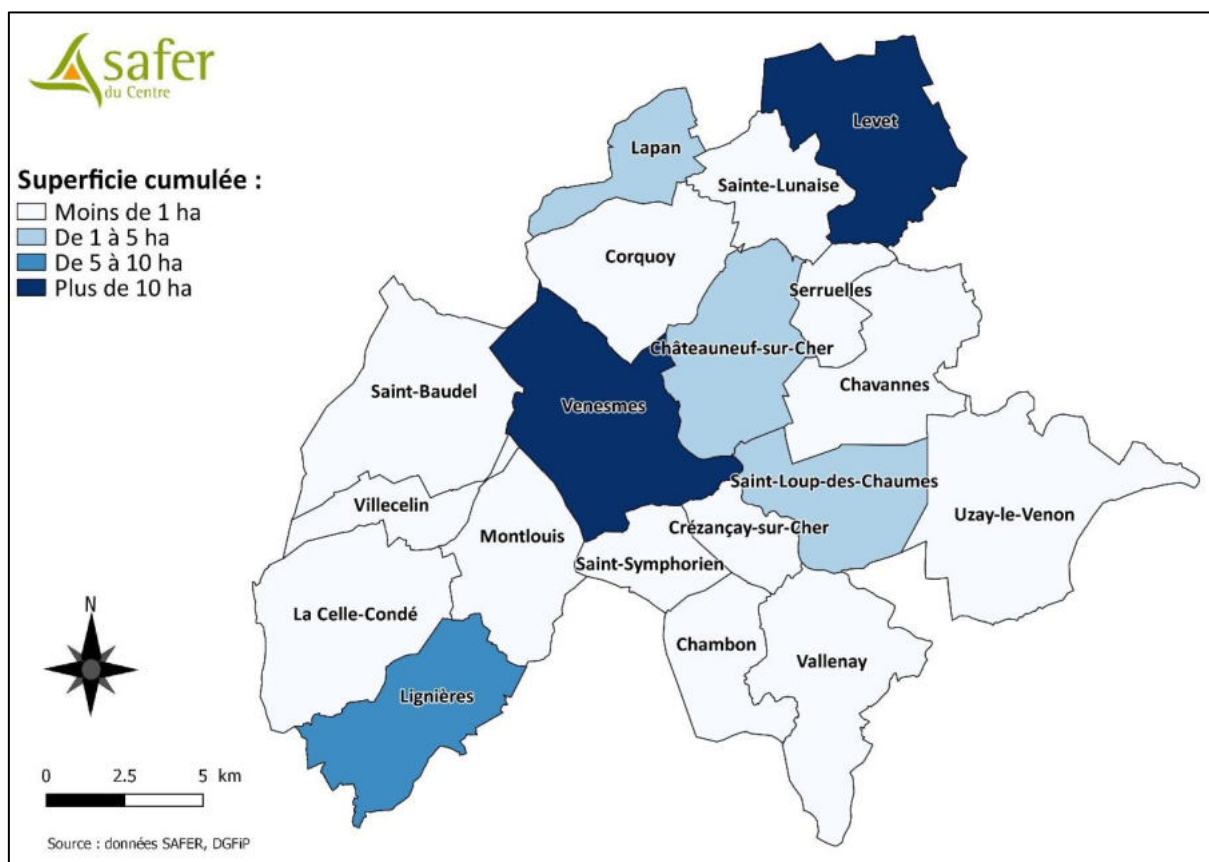


Figure 51: Répartition territoriale du marché de l'artificialisation de 2000 à 2016

Le marché de l'artificialisation se concentre sur les communes de **Levet, Venesmes et Lignièrès**, qui cumulent **75 % de la superficie totale vendue**. Il est en revanche quasiment inexistant (*moins de 1 ha*) sur 13 communes du territoire étudié.

Les valeurs hautes constatées sur **Levet et Venesmes** sont respectivement liées à **l'activité économique et à l'habitat**. Outre les projets décrits précédemment dans la partie consacrée à l'évolution globale, on constate l'existence de projets de lotissement qui se sont concrétisés sur la commune de Levet dans sa partie ouest et sur la route de Corquoy.

Sur la commune de **Lignièrès**, la majorité des ventes notifiées à la SAFER dans le cadre du marché de l'artificialisation concernaient des **terrains à bâtir hors lotissement**.

- Le type d'acquéreurs

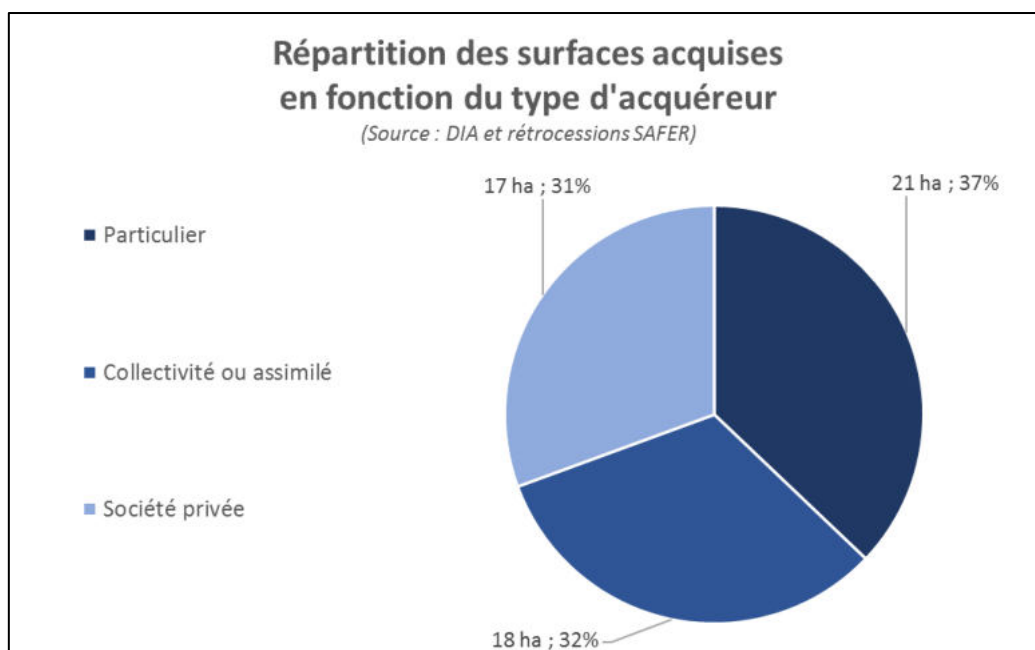


Figure 52: Répartition des surfaces, acquises dans le cadre du marché de l'artificialisation, en fonction du type d'acquéreur

Les particuliers, les collectivités et les sociétés privées se partagent le marché de l'artificialisation de manière relativement équilibrée (figure 52).

Les **particuliers** dominent légèrement le marché en terme de superficie vendue, et ils sont nettement majoritaires du point de vue du nombre de transactions, avec près de 70 % du nombre total de cessions (54 sur 79). La plupart des acquisitions réalisées par les particuliers concernent des terrains à bâtir hors lotissement. La surface moyenne des biens acquis s'élève à 0,38 ha (3 800 m<sup>2</sup>).

Les **collectivités** totalisent 19 acquisitions pour 18 ha, soit une moyenne d'environ 1 ha par transaction, avec des projets consacrés aux services publics ou à l'habitat. Les communes les plus représentées sont Venesmes, Châteauneuf-sur-Cher et Levet.

Les **sociétés privées** ne concernent que 6 acquisitions liées à des activités économiques ou des projets de lotissements. Elles cumulent cependant une superficie comparable à celle observée pour les collectivités. La superficie moyenne des biens acquis atteint 2,8 ha.

- L'origine géographique des acquéreurs

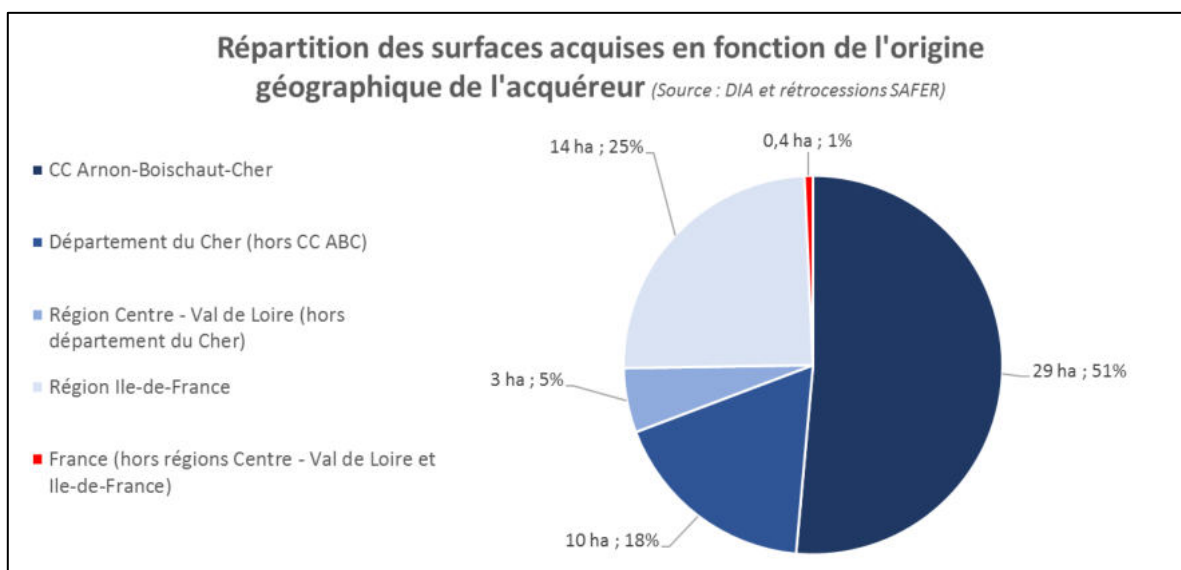


Figure 53: Répartition des surfaces, acquises dans le cadre du marché de l'artificialisation, en fonction du type d'acquéreur

L'origine géographique des acquéreurs s'avère plutôt **locale** (figure 53): la moitié de la superficie du marché a été acquise par des personnes issues du territoire d'étude. Les collectivités représentent la majorité de ces acquéreurs, mais une part non négligeable (40 %) de la superficie acquise par des locaux concerne des projets privés.

Les individus ou sociétés domiciliés en **région Ile-de-France** sont assez bien représentés, il s'agit majoritairement de sociétés de promotion immobilière ou de maisons mères basées en Ile-de-France.

## D. Le marché des maisons à la campagne

Il s'agit des achats de bâtiments, d'origine agricole ou non, à usage de résidence principale et/ou secondaire situés sur des terrains de moins de 5 ha, réalisés principalement par des citadins ou des ruraux non agriculteurs.

Ce marché correspond donc en partie à du bâti d'origine agricole quittant son usage initial et sa vocation première.

Comme le montrent les images ci-dessous (figure 54), le bâti vendu dans le cadre du marché des maisons à la campagne peut être accompagné de terrains à usage ou vocation agricole, dans ce cas une part non négligeable de la superficie vendue est susceptible d'être retirée à l'agriculture :

### Exemple d'évolution d'un bien vendu dans le cadre du marché des maisons à la campagne (hors territoire d'étude)

Source : SAFER



Figure 54: Exemple d'évolution d'un bien vendu dans le cadre du marché des maisons à la campagne

### Marché des maisons à la campagne de 2000 à 2016

Source : DIA et rétrocessions SAFER

Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Dont superficie agricole (ha)
221	205	141

Figure 55: Marché des maisons à la campagne de 2000 à 2016

Bien qu'il ne soit **pas particulièrement dynamique**, le marché des maisons à la campagne, observé sur le territoire étudié, concerne quasiment 3 fois plus de ventes et 4 fois plus de superficie que le marché de l'artificialisation.

La **superficie cadastrale agricole** (*parcelles cadastrées en terres, prés, vignes, vergers*) comptabilisée sur la période 2000-2016 est proche de 150 ha (figure 55), soit environ **60 % de la surface totale vendue**.

- *L'évolution globale*

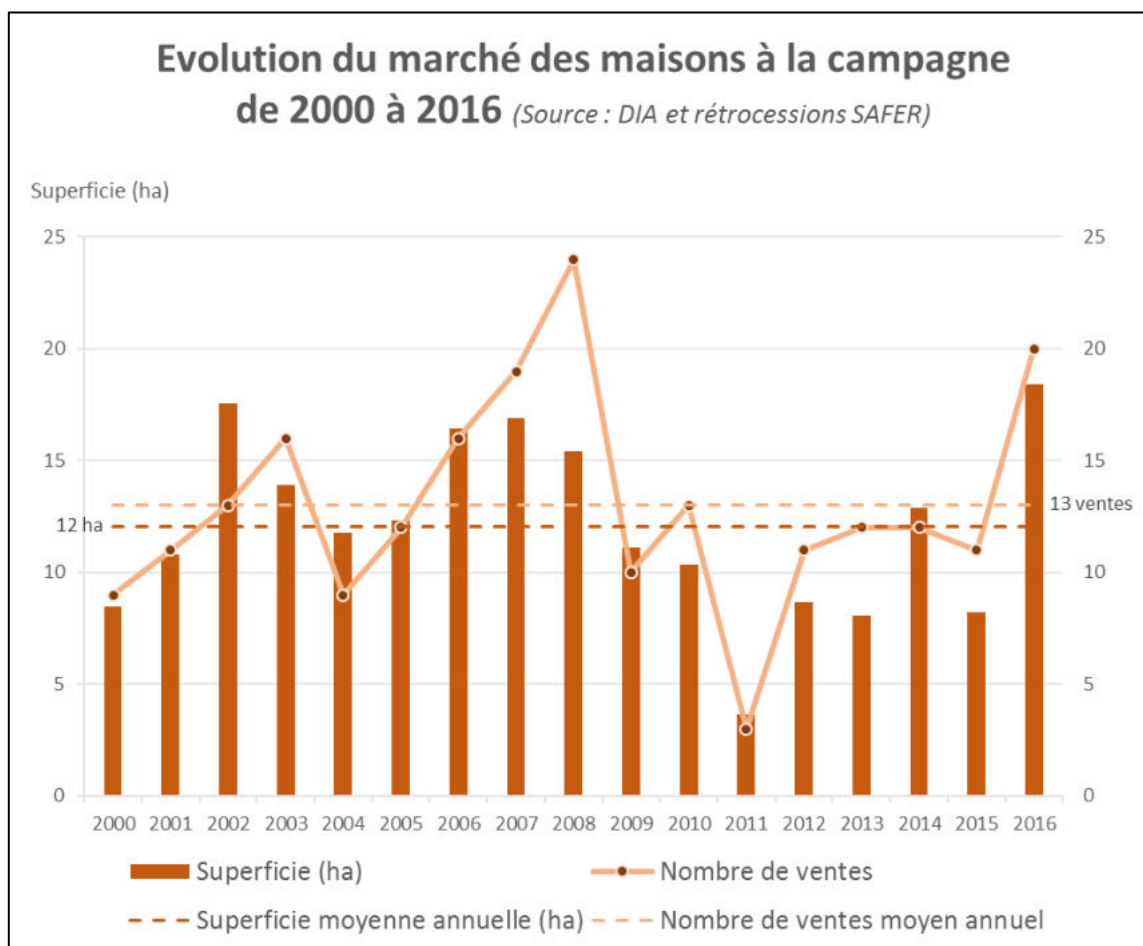


Figure 56: évolution du marché des maisons à la campagne de 2000 à 2016

Le graphique ci-dessus (figure 56) fait ressortir des **variations relativement fortes**, avec une surface annuelle comprise **entre 4 ha en 2011 et 18 ha en 2016**, et un nombre annuel de transactions variant de 3 cessions en 2011 à 24 ventes en 2008.

La **superficie moyenne des biens vendus** montre également des fluctuations importantes : de 0,6 ha en 2008 à 1,3 ha en 2004, la moyenne globale étant de **0,9 ha**.

On peut voir sur le graphique que les effets de la crise économique et financière de 2008 se sont traduits par un essoufflement progressif du marché de 2009 à 2011. De 2012 à 2015, les ventes ont repris mais n'ont pas atteint les niveaux antérieurs à 2008.

Le pic de superficie observé en 2016 pourrait s'expliquer par le changement des règles concernant la notification des projets de vente par les notaires suite à la mise en œuvre de la Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAAF). Ce changement de règles a entraîné une augmentation du nombre de projets de vente notifiés à la SAFER.

Le **prix des biens vendus** dans le cadre de ce marché s'avère faible par rapport à d'autres territoires du département : il s'élève à **102 000 euros en moyenne** sur l'ensemble de la période d'étude.

- La répartition territoriale

### Répartition territoriale du marché des maisons à la campagne de 2000 à 2016

Source : SAFER

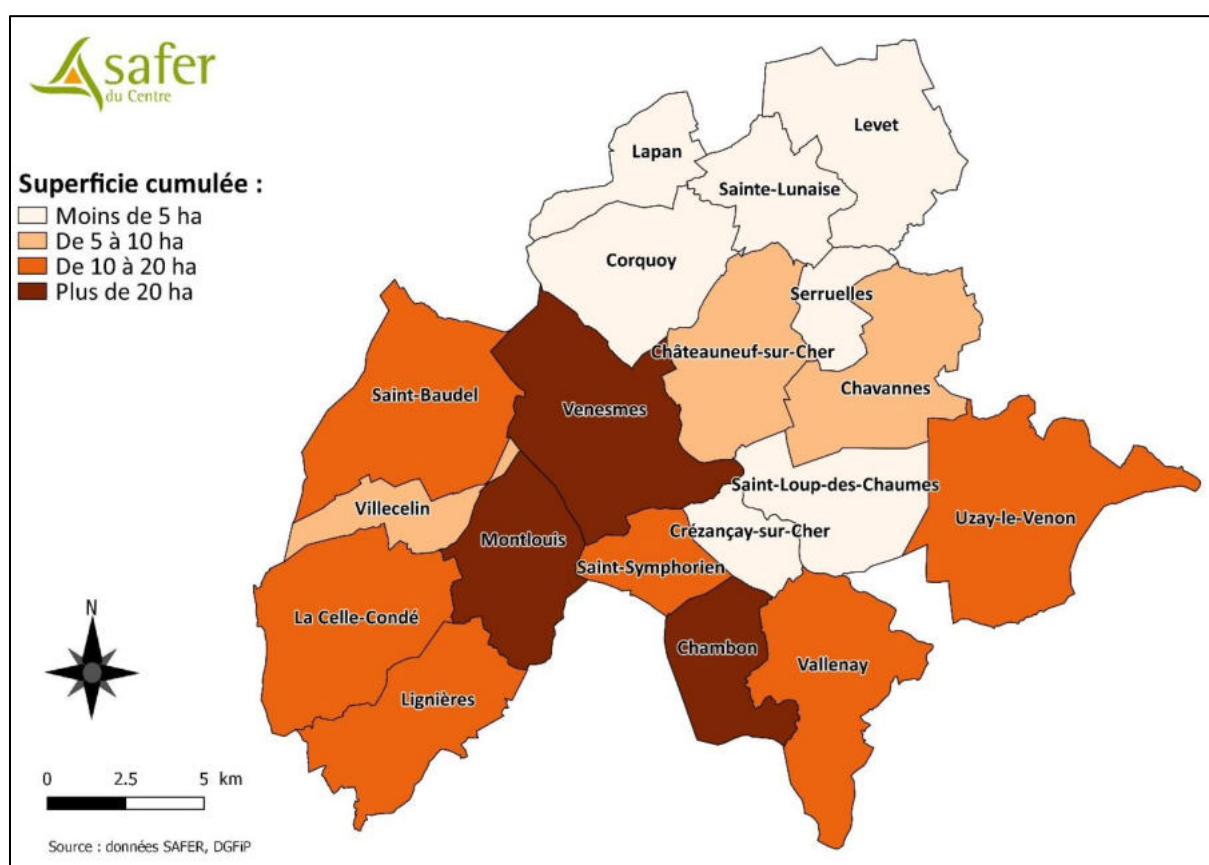


Figure 57: Répartition territoriale du marché des maisons à la campagne de 2000 à 2016

Une nette césure territoriale apparaît à la lecture de la carte ci-dessus (figure 57): le marché des maisons à la campagne est **beaucoup plus actif dans une grande partie sud-ouest du territoire**. Les 9 communes qui composent ce secteur (Chambon, La Celle-Condé, Lignièrès, Montlouis, Saint-Baudel, Saint-Symphorien, Vallenay, Venesmes et Villecelin) cumulent **75 % de la superficie totale** du marché. Cela peut s'expliquer par le fait qu'il s'agit d'un patrimoine bâti mis en vente à des prix abordables près des bourgs les plus attractifs du territoire.

Le marché des maisons à la campagne est particulièrement peu développé sur les communes situées à l'extrême-nord du territoire, notamment sur Levet, où l'on constate une forte demande liée à la proximité de Bourges, mais où l'offre est très limitée.

- Le type d'acquéreurs

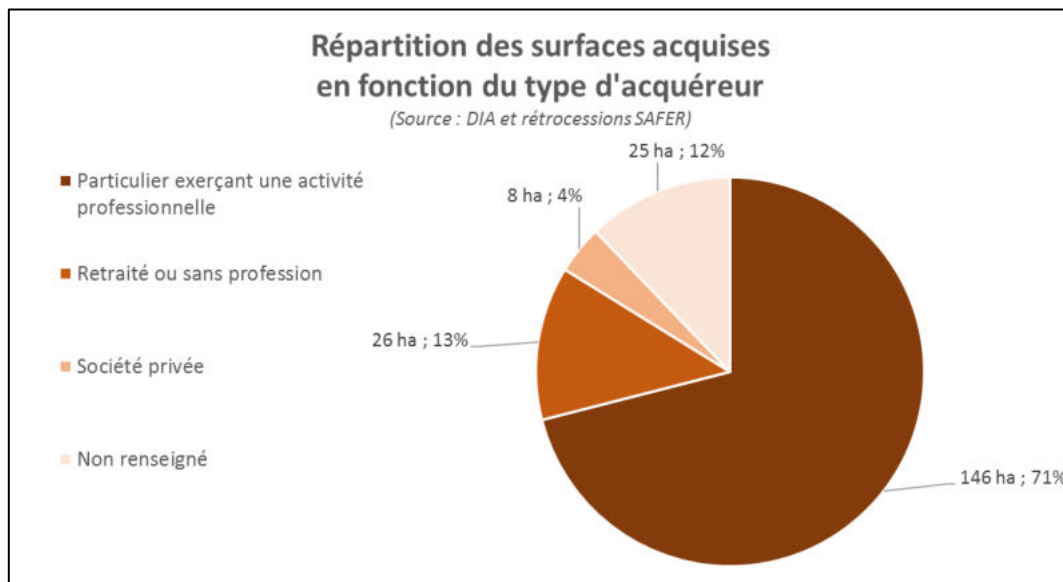


Figure 58: Répartition des surfaces, acquises dans le cadre du marché des maisons à la campagne, en fonction du type d'acquéreur

Le marché résidentiel est nettement dominé par les **particuliers exerçant une activité professionnelle** (figure 58). Au sein de cette catégorie, seul un acquéreur exerce une profession agricole.

Le prix moyen pratiqué dépend fortement de la profession des acquéreurs : il atteint 184 000 euros pour les cadres et personnes exerçant une profession intellectuelle supérieure, et s'élève à 114 000 euros pour les employés et ouvriers. Il ne dépasse pas 100 000 euros pour les chefs d'entreprise, artisans et commerçants.

Les **retraités ou sans profession** représentent une part significative du marché, et achètent des biens relativement peu chers : le prix moyen de vente pour ce type d'acquéreurs est de 115 000 euros.

Les **sociétés privées** sont peu présentes et acquièrent à un prix moyen de 99 000 euros.

- L'origine géographique des acquéreurs

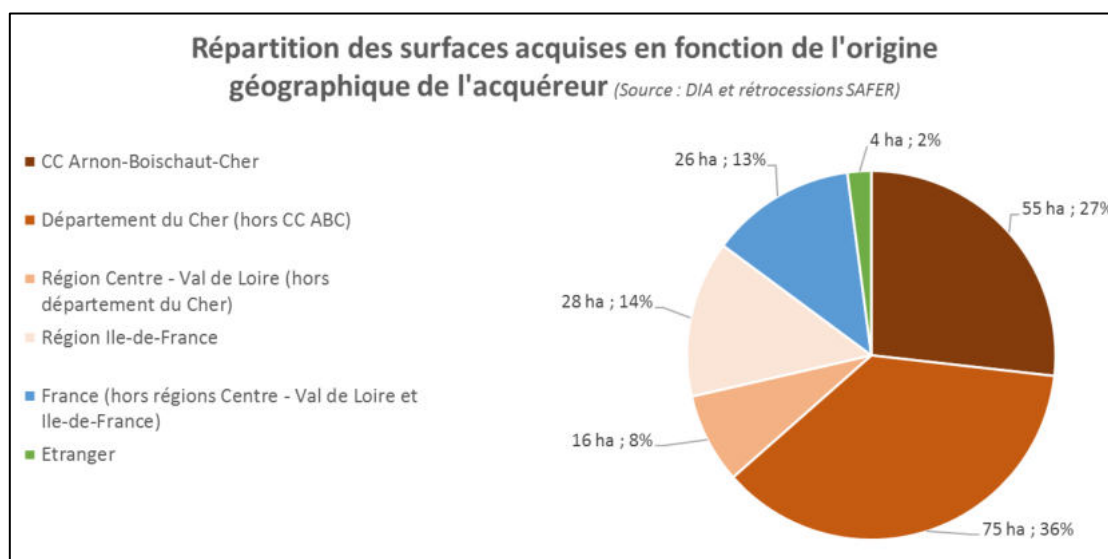


Figure 59: Répartition des surfaces, acquises dans le cadre du marché des maisons à la campagne, en fonction de l'origine géographique de l'acquéreur

Le marché des maisons à la campagne est **très prisé par des acquéreurs extérieurs au territoire de la CC Arnon-Boischaux-Cher** (figure 59) : près de 75 % de la superficie totale est cédée au profit de ce type d'acquéreurs, qui sont cependant majoritairement issus du département du Cher.

Concernant les acquéreurs extérieurs au département, on constate une faible part de la superficie cédée à des personnes domiciliées en région Centre – Val de Loire. **La région la plus représentée est l'Ile-de-France.**

Une partie de ces nouveaux arrivants s'installent avec des attentes vis-à-vis du milieu rural et une volonté d'améliorer leur cadre de vie. Ces attentes peuvent parfois être difficiles à concilier avec les activités agricoles déjà évoquées précédemment et être source de conflits.

Pour résumer, et au risque de caricaturer, pour les néo ruraux, la campagne est un lieu de vie pour respirer un air de bonne qualité et s'éloigner des nuisances de la ville alors que pour les exploitants, la campagne est avant tout leur lieu de travail.

Des actions de communication peuvent être menées auprès des nouveaux arrivants, par exemple un guide de bon voisinage, pour leur permettre de bien vivre dans leur nouvel environnement.

- Le devenir des corps de ferme

Le PLUi est un document de planification à long terme (15 ans), il convient donc dans le cadre de son élaboration de prendre en compte le **potentiel de mutation des corps de ferme.**

En effet, sur le territoire étudié, il est possible que des bâtiments agricoles implantés dans les bourgs, les hameaux et sur des sites isolés puissent faire l'objet d'un changement de destination et ainsi être remobilisés pour de l'habitat : compte tenu des problématiques de transmission, d'agrandissement des structures ou pour des raisons techniques, des corps de ferme peuvent être réhabilités et transformés en habitation.

Cette caractéristique devra être prise en compte dans le cadre d'une **réflexion sur le bâti à remobiliser, de manière à limiter la consommation d'espaces agricoles pour l'urbanisation nouvelle.**

Lors de l'identification des bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans le PLUi, il conviendra de **bien prendre en compte les impacts sur la consommation d'espaces agricoles et l'activité agricole environnante.**

D'une part, les acquisitions de biens avec "un peu de terre autour", **retirent cette terre de la production agricole.**

D'autre part, la transformation d'une grange en maison d'habitation peut générer de **nouvelles contraintes pour les exploitants travaillant les terres situées en limite de propriété.** Ainsi, ces derniers devront tenir compte des distances à respecter pour le traitement des cultures et dans les zones d'élevage. Cela se traduit par des distances de recul pour l'épandage à respecter ou pour l'implantation de nouveaux bâtiments agricoles.

A titre d'exemple (figure 60), la Chambre d'Agriculture de la Manche estime que suite au changement de destination d'un bâtiment isolé, l'exploitant riverain devra retrouver 4 ha sur un autre site pour respecter son plan d'épandage :

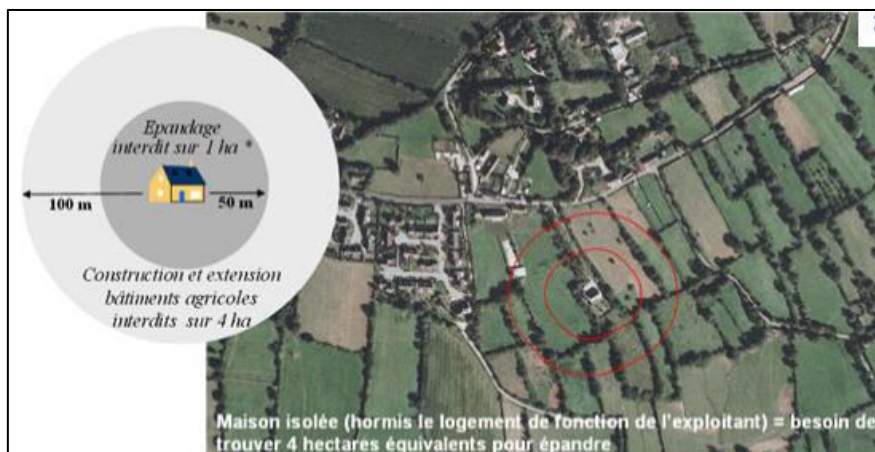


Figure 60: Un exemple de changement de destination du bâti qui engendre des contraintes pour l'agriculture

La vente de corps de bâtiments isolés disposant de terrain attenant s'avère relativement aisée. A contrario, il est beaucoup moins facile de vendre d'anciens corps de ferme situés dans les bourgs ou les hameaux car la plupart disposent de peu de terrain. Ces difficultés sont d'autant plus importantes que le bâti concerné, ne trouvant pas preneur, se dégrade progressivement si des travaux ne sont pas réalisés par le propriétaire.

---

## E. Le marché des espaces de loisirs non bâtis

Il s'agit de **petites parcelles libres non bâties qui devraient garder un usage agricole au regard des règles d'urbanisme mais qui sont acquises par des non-agriculteurs**, urbains ou ruraux, dans le but d'améliorer le cadre de vie, de renforcer l'isolement et la tranquillité autour de leur résidence ou d'y pratiquer une « agriculture de loisirs » (*parcs à chevaux, potagers, petits élevages...*). Ce marché inclut aussi des biens destinés à une activité économique liée aux loisirs en milieu rural comme les campings.

### Marché des espaces de loisirs non bâtis de 2000 à 2016

Source : DIA et rétrocessions SAFER

Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Dont superficie agricole (ha)
278	114	75

Sur le territoire étudié, le marché des espaces de loisirs non bâtis se révèle **peu actif du point de vue de la superficie** totale vendue, en revanche **le nombre de ventes est relativement élevé**. Il en résulte une faible superficie moyenne des transactions, égale à 0,4 ha.

**66 %** de la superficie totale des biens cédés au cours de la période d'étude étaient de **nature agricole**.

- L'évolution globale

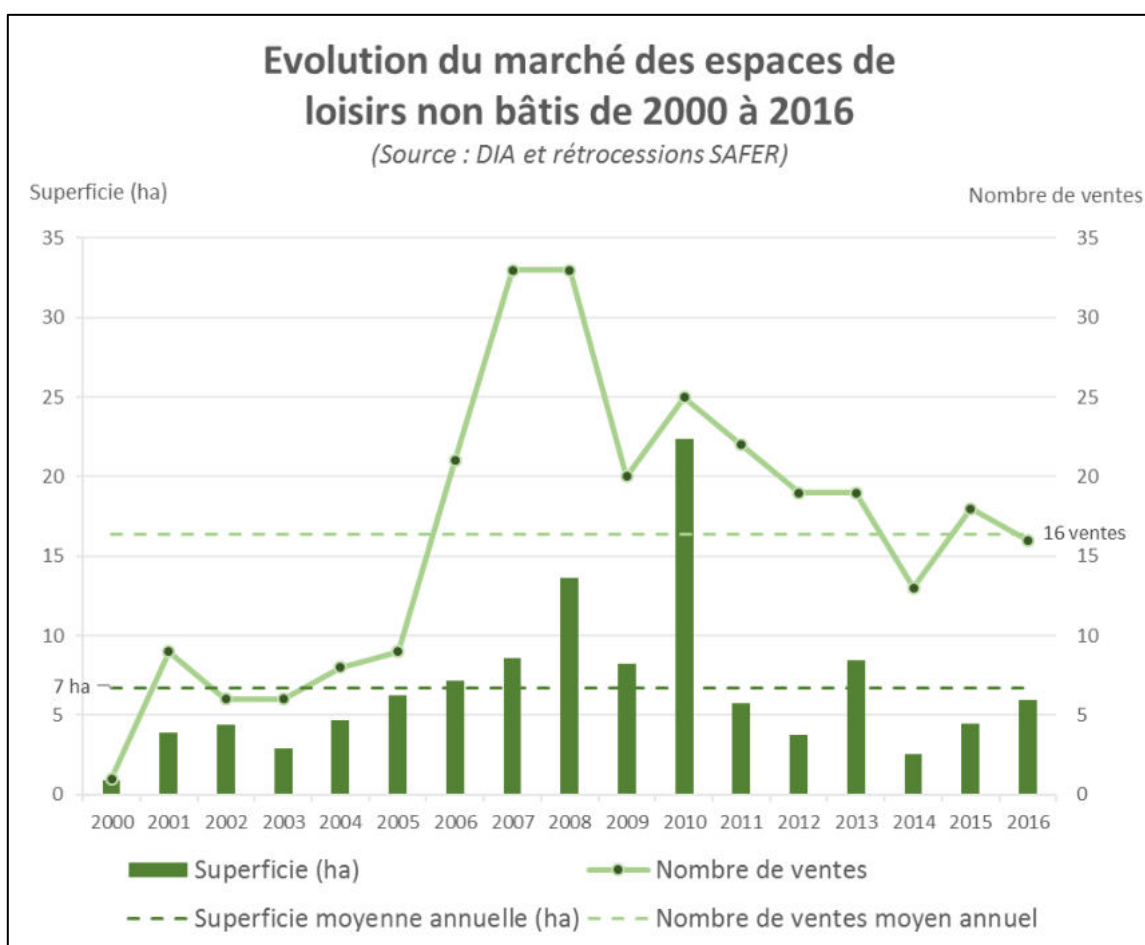


Figure 61: évolution du marché des espaces de loisirs non bâtis de 2000 à 2016

Le marché des espaces de loisirs présente des **fluctuations importantes** sur la période considérée (figure 61), particulièrement pour le nombre de ventes : celui-ci varie de 1 cession en 2000 à 33 transactions en 2007 et 2008. La superficie moyenne des transactions varie de 0,2 ha (2012, 2014) à 0,9 ha (2000, 2010).

Le graphique fait apparaître **3 périodes distinctes** :

- De 2000 à 2005, le marché se maintient à un faible niveau, avec un nombre de ventes annuel inférieur à 10 et une superficie annuelle cédée atteignant un maximum de 6 ha.
- De 2006 à 2008, les valeurs progressent fortement, surtout en termes de nombre de ventes.
- De 2009 à 2016, le nombre de ventes décroît de manière assez régulière, pour atteindre la moyenne annuelle calculée sur l'ensemble de la période étudiée. Seule l'année 2010 fait office d'exception, avec un sursaut du marché se manifestant principalement par un pic de superficie (22 ha).

- La répartition territoriale

## Répartition territoriale du marché des espaces de loisirs non bâtis de 2000 à 2016

Source : SAFER

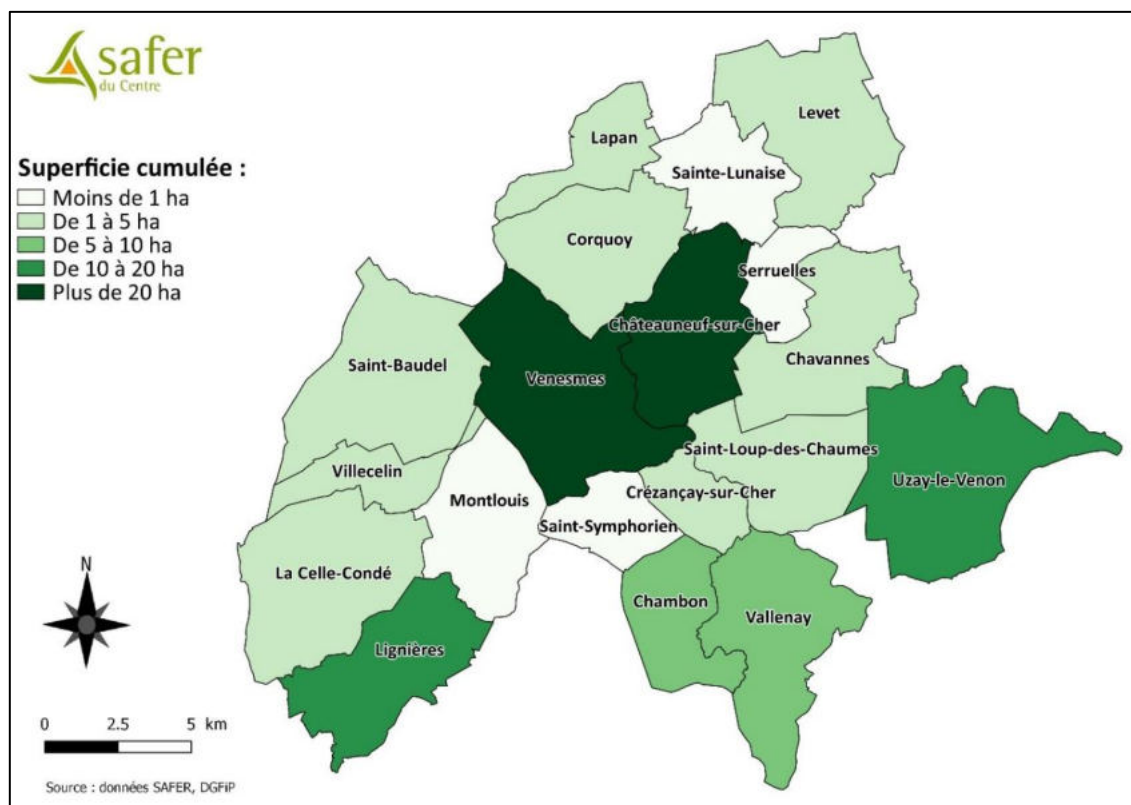


Figure 62: Répartition territoriale du marché des espaces de loisirs non bâtis de 2000 à 2016

Les **communes de Châteauneuf-sur-Cher et Venesmes concentrent l'essentiel du marché** des espaces de loisirs non bâtis en terme de superficie (figure 62) avec respectivement 23,5 et 24,9 ha, soit plus de 40 % de la superficie totale cédée. Ces deux communes se caractérisent par la présence de petit parcellaire de jardins et marais sur leur territoire, et constituent donc un secteur prisé pour les activités de loisirs. 61 cessions ont eu lieu de 2000 à 2016 sur la seule commune de Châteauneuf-sur-Cher (35 transactions sur Venesmes).

Le marché est **assez actif** sur la commune de **Lignièrès**, avec 16 ha cédés et surtout 50 transactions.

Sur Châteauneuf-sur-Cher, Venesmes et Lignièrès, un phénomène de mitage du territoire (« cabanisation ») peut s'observer au sein des secteurs où le marché des espaces de loisirs est le plus dynamique.

- Le type d'acquéreurs

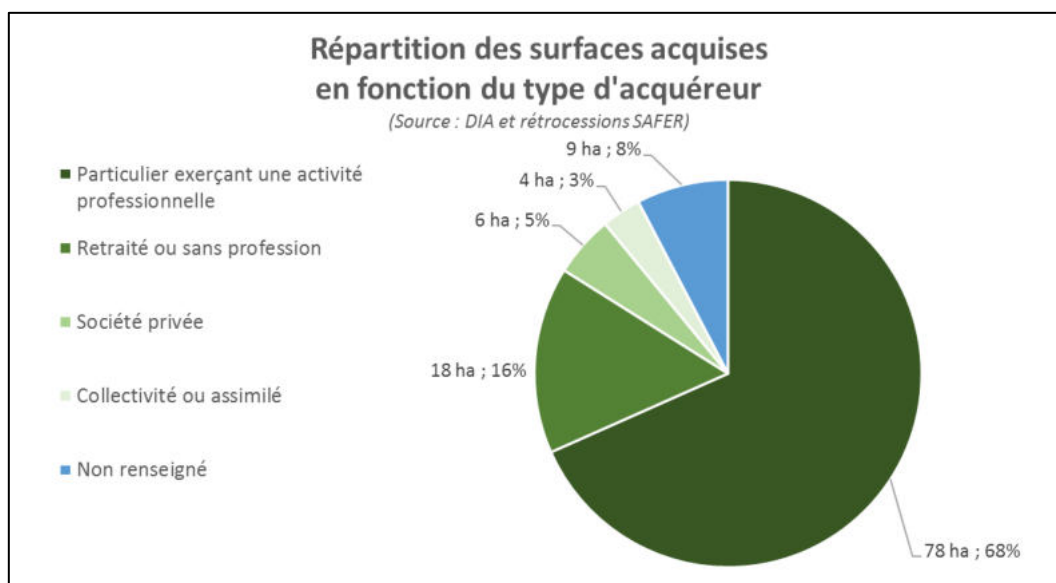


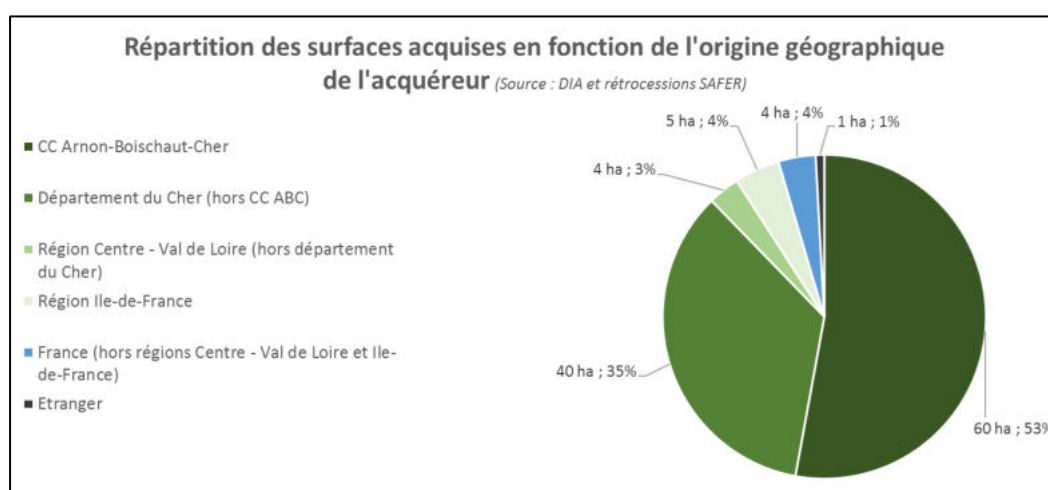
Figure 63: Répartition des surfaces, acquises dans le cadre du marché des espaces de loisir non bâtis, en fonction du type d'acquéreur

La répartition de la superficie vendue selon le type d'acquéreurs est relativement similaire à celle observée dans le cadre du marché résidentiel (figure 58 et 63) : près de **70 % de cette superficie** est cédée au profit de **personnes exerçant une activité professionnelle**. Ce sont elles qui acquièrent les biens les plus importants (*0,5 ha en moyenne*) (figure 63).

Les retraités ou sans profession représentent 16 % de la surface acquise, pour une surface moyenne des biens de 0,25 ha.

On remarque la présence de **collectivités** dans le cadre de **11 acquisitions** totalisant environ 4 ha.

- L'origine géographique des acquéreurs



---

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

Le marché des espaces de loisirs est **plus local que celui des maisons à la campagne** : plus de la moitié de la superficie est acquise par des personnes issues du territoire d'étude. Les principaux acquéreurs sont domiciliés sur les communes de Châteauneuf-sur-Cher et Lignières (figure 64).

Les **acquéreurs domiciliés dans le département du Cher** (*territoire de la CC ABC inclus*) cumulent près de **90 % de la superficie** totale du marché.

## **F. Le marché agricole**

Comme indiqué dans la partie consacrée à la segmentation du marché foncier rural, le marché agricole regroupe 3 segments différents : le marché des terres et prés, le marché des cultures spéciales et divers, et le marché des vignes.

Sur le territoire d'étude, le marché agricole représente une superficie totale de **5 313 ha** pour **591 ventes**. Le **marché des terres et prés** s'avère le principal contributeur du marché agricole avec **99 % de la superficie et 90 % du nombre de transactions**.

Les ventes réalisées par la **SAFER** sur ce marché totalisent **1 263 ha (24 %) pour 69 cessions (12 %)**.

- *L'occupation des biens*

Sur le marché foncier agricole, on peut distinguer deux types de biens : les **biens occupés**, sur lesquels un exploitant agricole bénéficie d'un bail rural (*lui donnant dans la plupart des cas une priorité d'acquisition des parcelles concernées, on parle alors de fermier en place*) et les **biens libres** de tout contrat de location. Ces deux situations sont susceptibles d'influer sur les conditions de cession, notamment le niveau de prix pratiqué, dans le cadre de certaines ventes.

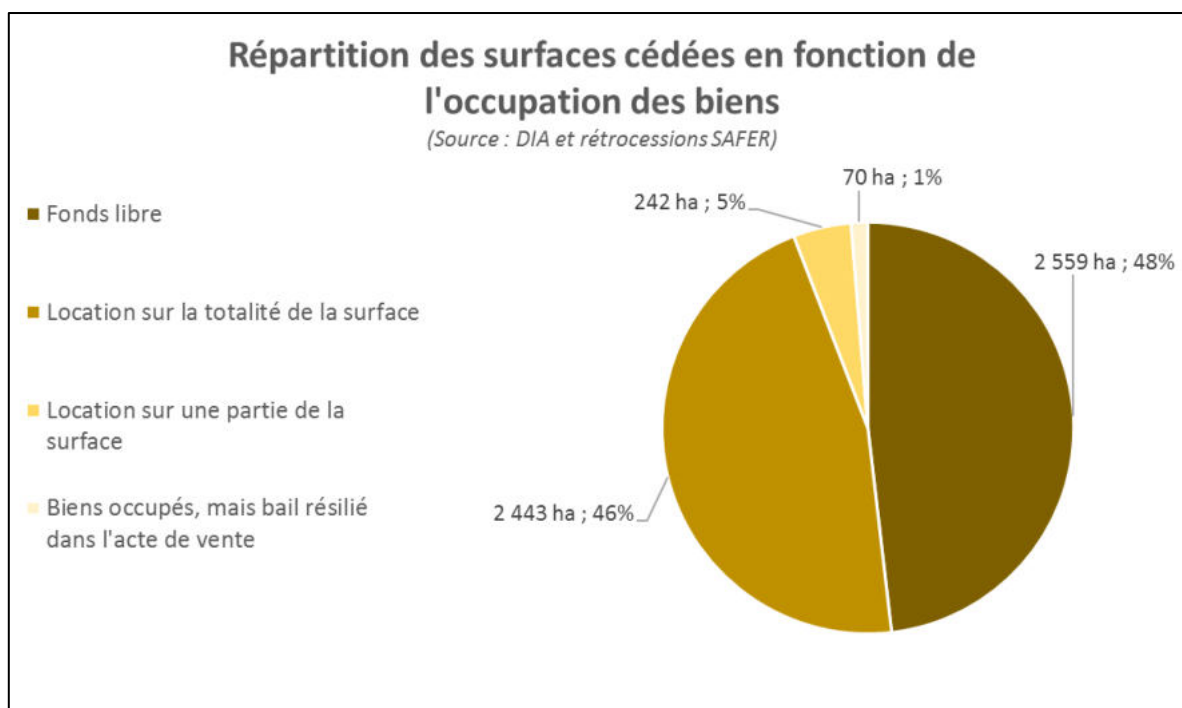


Figure 65: Répartition des surfaces agricoles cédées en fonction de l'occupation des biens

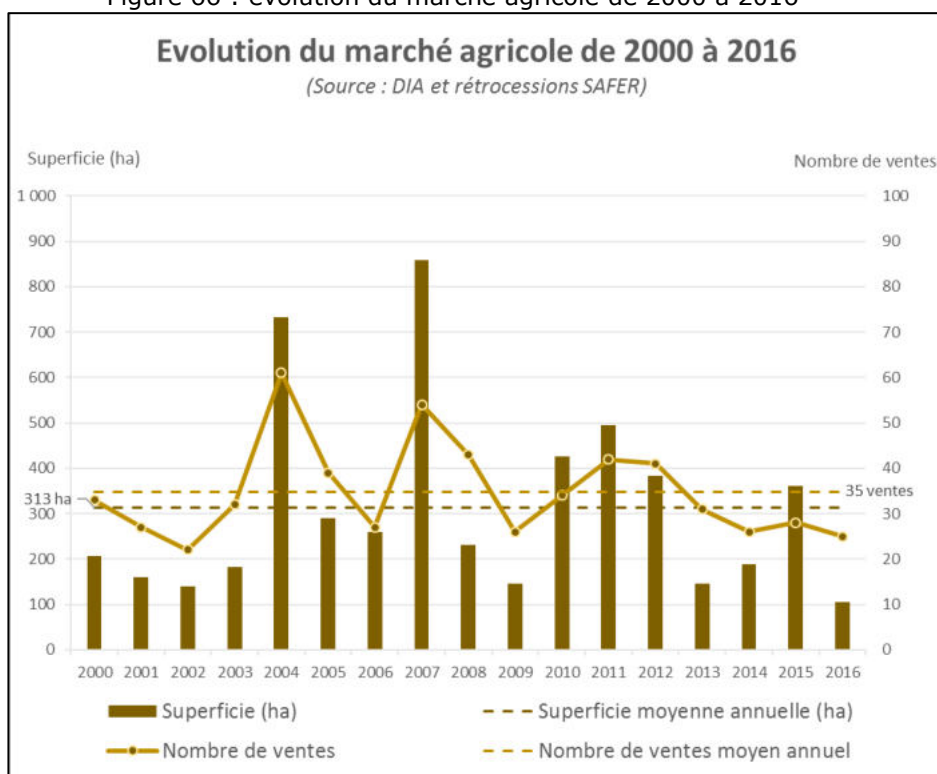
On observe une répartition relativement équilibrée des ventes de biens libres et occupés (figure 65).

Parmi les **biens occupés en totalité**, les ventes au profit du **fermier en place** représentent **72 % de la superficie**. La part de biens cédés à une autre personne que le fermier en place est donc relativement faible. Dans ce cas, les biens sont vendus soit au profit du successeur du fermier en place, soit au profit d'un investisseur pour lequel l'achat de foncier agricole représente une valeur de placement sûre. Dans cette dernière configuration, l'investisseur loue le bien soit au fermier en place, soit au successeur de celui-ci s'il cesse son activité.

Les cessions au profit d'investisseurs peuvent également concerner des biens libres.

- L'évolution globale

Figure 66 : évolution du marché agricole de 2000 à 2016



Comme le marché des maisons à la campagne et celui des espaces de loisirs, le marché agricole montre une **variabilité importante** sur la période considérée (figure 66). La superficie totale vendue varie notamment de **105 ha en 2016** à **859 ha en 2007**.

Sur les **4 dernières années** de la période étudiée, le rythme du marché s'est globalement ralenti, avec une **superficie moyenne annuelle** cédée égale à **200 ha**.

- La catégorie socio-professionnelle des acquéreurs

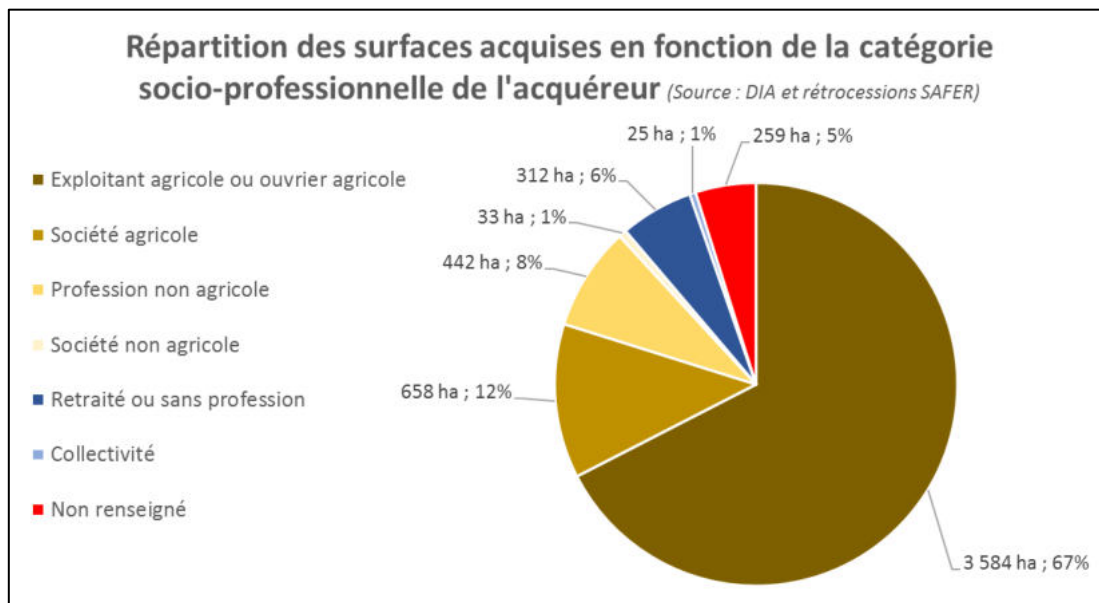


Figure 67: Répartition des surfaces agricoles acquises en fonction de la catégorie socio-professionnelle de l'acquéreur

Les **exploitants ou ouvriers agricoles** sont fort logiquement les principaux acquéreurs rencontrés sur le marché foncier agricole : ils totalisent les deux tiers de la superficie cédée (figure 67).

Les **sociétés privées** sont faiblement représentées par rapport à d'autres territoires du département. Ces structures constituent un outil de pérennisation du patrimoine foncier agricole qui permet d'une part de séparer clairement la propriété de l'exploitation agricole, et d'autre part de bénéficier d'avantages fiscaux.

Les **personnes physiques de catégories non agricoles** cumulent 8 % de la superficie totale sans compter les personnes non agricoles n'ayant pas déclaré leur profession. On compte **peu d'investisseurs** à proprement parler, le territoire étudié s'avérant peu attractif pour eux en raison d'une structuration globalement moyenne du parcellaire et d'une forte demande des agriculteurs locaux.

Les cessions au profit des **retraités** correspondent notamment à des parcelles de subsistance acquises par des fermiers en place autour de leur habitation lors de la cessation de leur activité.

- L'origine géographique des acquéreurs

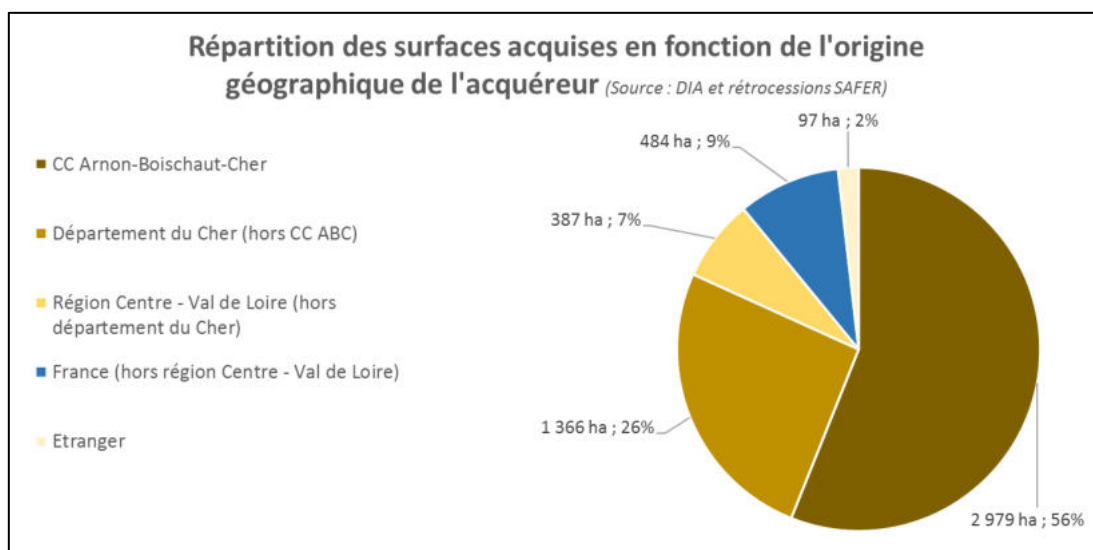


Figure 68: Répartition des surfaces agricoles acquises en fonction de l'origine géographique de l'acquéreur

Le marché foncier agricole est de type local : les acquéreurs domiciliés sur le **territoire de la CC Arnon-Boischaut-Cher et sur les autres communes du Cher** cumulent 82 % de la superficie totale des transactions (figure 68).

Les personnes provenant **d'autres départements de la région Centre – Val de Loire** contribuent au marché à hauteur de 7 % de la superficie totale.

Les acquéreurs domiciliés sur le **reste du territoire français et à l'étranger** représentent environ 10 % du marché en terme de superficie.

- La répartition territoriale

## Répartition territoriale du marché agricole de 2000 à 2016

Source : SAFER

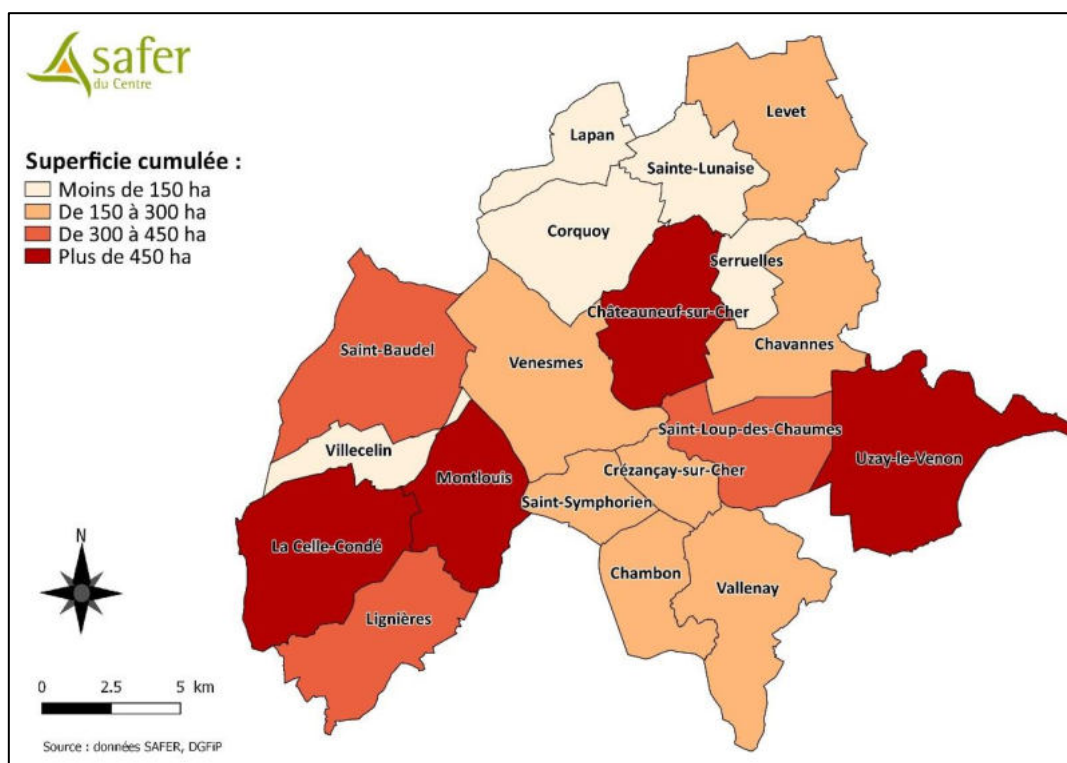


Figure 69: Répartition territoriale du marché agricole de 2000 à 2016

Les communes de **Châteauneuf-sur-Cher, La Celle-Condé, Montlouis et Uzay-le-Venon** totalisent **41 % de la superficie cédée** sur le marché agricole, avec des configurations de parcellaire très variables : sur **Uzay-le-Venon et Montlouis**, secteurs où la céréaliculture prédomine, la superficie moyenne des transactions est respectivement de **17,5 et 23,5 ha**, tandis qu'elle se situe **en-dessous de 10 ha** sur **La Celle-Condé et Châteauneuf-sur-Cher**, où la polyculture-élevage est le système d'exploitation majoritaire.

Le marché agricole est **peu développé** sur certaines communes en raison de la présence d'importants **massifs boisés et/ou de sols à faible potentiel agronomique** : c'est notamment le cas de **Corquoy, Lapan et Sainte-Lunaise**. La commune de **Lapan** se caractérise par la présence de coteaux inexploités (*petit parcellaire correspondant à d'anciennes plantations de vignes*) et de pelouses calcicoles à **fort enjeu environnemental** : ces dernières font partie d'un ensemble de 150 ha de pelouses sèches situées dans la vallée du Cher et réparties sur les communes de Villeneuve-sur-Cher, Saint-Florent, Lunery, Lapan, Corquoy, Châteauneuf-sur-Cher et Venesmes. Le Conservatoire des Espaces Naturels de la région Centre – Val de Loire (CEN) a mis en place une politique d'acquisition foncière sur ce secteur, comme en témoigne un achat de 2,4 ha réalisé en 2016 sur la commune de Lapan.

Dans un autre contexte, la SAFER a rétrocédé 7 ha au profit du CEN en 2004 sur la commune de Villecelin, à proximité de l'Arnon, avec pour objectif de préserver

la flore typique qui se développe sur le site concerné. Ce bien comportait une parcelle agricole de 4,6 ha, qui ont été loués à un exploitant via un bail SAFER.

Sur **Vallenay**, la présence de grandes exploitations tend à figer le foncier agricole. Cette commune est également très boisée.

- Les prix du marché foncier agricole

Pour l'analyse des prix du marché foncier agricole, nous nous sommes basés sur les cessions les plus fiables :

- Marché des terres et prés uniquement. Le marché des vignes est quasiment inexistant, celui des cultures spéciales et divers s'avère trop hétérogène et les cessions qui le composent sont insuffisamment précises sur la nature réelle des parcelles vendues.
- Ventes de biens ne comportant pas de bâti (*la quasi-totalité des cessions contenant du bâti n'indiquent aucune ventilation du prix entre les parties bâties et les parties non bâties*).
- Prix compris entre 1 000 et 8 000 euros par hectare (€/ha). Les valeurs situées en-dehors de ces fourchettes sont trop extrêmes pour pouvoir les intégrer dans une analyse cohérente.

Après application de ces différents filtres, **l'analyse porte sur des cessions totalisant une superficie de 3 812 ha pour 420 ventes.**

Certaines années ou communes étant caractérisées par un manque de données donc posant des difficultés d'interprétation, nous avons complété l'analyse en nous basant sur notre expertise de terrain : la présence permanente de conseillers fonciers sur le territoire nous permet en effet de disposer d'informations que les seules données statistiques ne peuvent pas restituer.

- **Les données globales**

Le tableau ci-dessous (figure 70) synthétise la valeur vénale moyenne des biens sur la période étudiée, selon leur nature prédominante et leur occupation :

Nature prédominante	Occupation du fonds	Nombre de ventes	Superficie (ha)	Prix de vente moyen (€/ha)
Terres	Libre	167	1 374	4 334
	Occupé	168	1 427	3 574
	<i>Total</i>	335	2 801	3 947
Prés	Libre	25	77	2 816
	Occupé	12	37	2 767
	<i>Total</i>	37	114	2 800
Terres et prés	Libre	9	240	4 107
	Occupé	20	585	2 978
	<i>Total</i>	29	825	3 306
Pas de nature prédominante	Libre	6	19	2 442
	Occupé	13	53	2 016
	<i>Total</i>	19	72	2 129
<b>Total général</b>		<b>420</b>	<b>3 812</b>	<b>3 739</b>

Figure 70: Valeur vénale moyenne des biens sur la période étudiée

---

On constate tout d'abord que les prix du foncier agricole sont globalement bas sur le territoire d'étude, avec une moyenne toutes natures confondues inférieure à 3 800 €/ha.

D'autre part, il existe une **nette différence de niveau de prix entre les terres libres et les terres occupées** : cet écart s'élève à 760 €/ha, soit 17 % du prix moyen des terres libres.

**Cette différence ne s'observe pas pour les ventes de biens en nature de prés.** La valeur moyenne de ce type de parcelles est inférieure d'environ 30 % (1 150 €/ha) au prix moyen global des terres.

Le prix des biens intermédiaires (*nature « terres et prés »*) se situe logiquement à mi-chemin entre la valeur des terres et celle des prés, tandis que les parcelles sans nature prédominante sont de faible valeur vénale.

**L'évolution des prix au cours de la période étudiée** ne permet pas de dégager une tendance particulière : on constate de **nombreuses hausses et baisses successives** au fil des années, **sans remarquer d'augmentation significative globale du prix des biens**. La superficie totale annuelle des biens vendus étant très variable, une interprétation fine de l'évolution des prix s'avère difficile.

- **Le prix des terres**

Seules les ventes de terres présentent un volume suffisant pour permettre une illustration satisfaisante des variations territoriales des prix au sein du marché des terres et prés. Les résultats présentés sur la carte ci-dessous se basent sur les données relatives aux cessions de terres sans distinction d'occupation :

## Prix moyen des terres au sein du territoire d'étude (période 2000-2016)

Source : SAFER

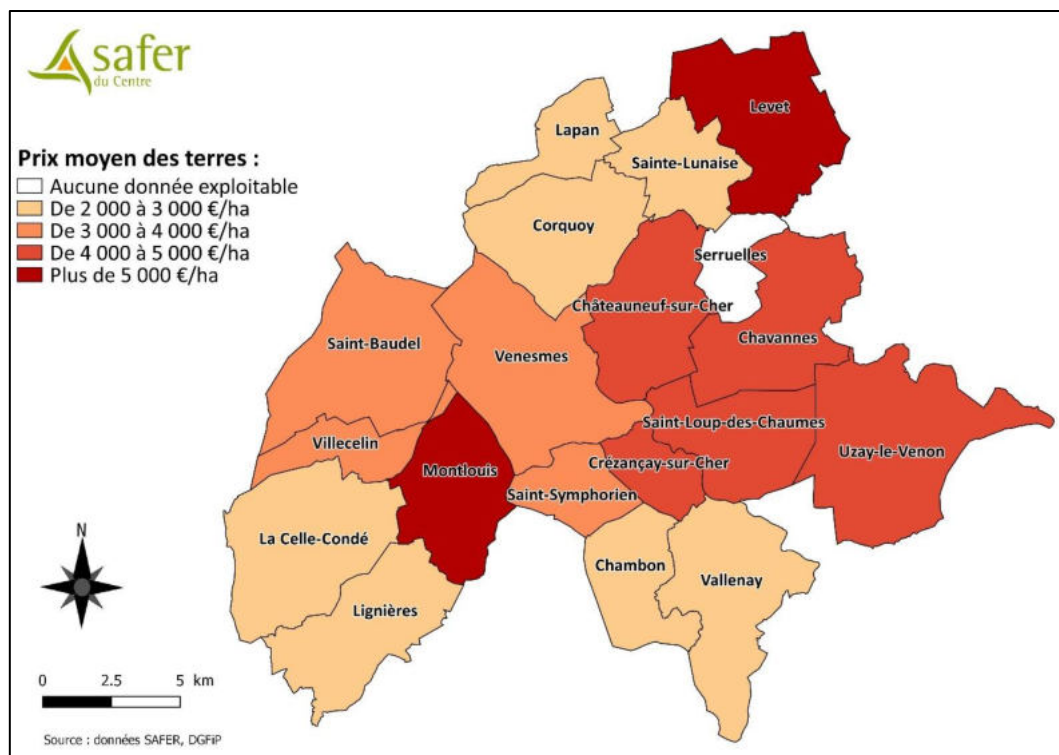


Figure 71: Prix moyen des terres au sein du territoire ABC

Les disparités spatiales observées au niveau du prix des terres suivent globalement la répartition des systèmes de productions agricoles dominants et la qualité agronomique des sols, deux paramètres qui sont souvent liés (figure 71).

Ainsi, les **prix les plus élevés sont pratiqués au sein des zones céréalières**, sur les communes de Levet, Montlouis, Chavannes, Saint-Loup-des-Chaumes et Uzay-le-Venon, où la **valeur vénale des biens libres peut atteindre 6 000 à 6 500 €/ha, voire 8 000 €/ha sur Levet.**

Sur les communes de Chavannes, Saint-Loup-des-Chaumes, Uzay-le-Venon et Montlouis, l'offre de foncier tend actuellement à diminuer en raison de la présence de nombreux jeunes agriculteurs. Cette tendance, combinée à une forte demande locale, crée une pression foncière agricole importante à l'origine d'une augmentation des prix.

Sur la commune de Saint-Baudel, qui fait partie du secteur céréalière, le prix moyen des terres est minimisé par la faible valeur des biens vendus occupés.

Les **valeurs basses s'observent majoritairement en zone de polyculture-élevage**, avec des sous-secteurs :

- La partie située à l'Est de la RD 2144 sur la commune **d'Uzay-le-Venon**, où l'on trouve des terres humides dont le prix peut varier de **3 000 à 5 000 €/ha libre.**

- Les communes de **Saint-Symphorien et Chambon**, avec des valeurs de terres **libres** comprises entre **2 000 et 4 500 €/ha**.
- Les communes de **Venesmes et Crézançay-sur-Cher**, caractérisées par des terres humides de qualité très moyenne, un petit parcellaire et une majorité de ventes au profit des fermiers en place. Concernant Crézançay, le niveau de prix indiqué sur la carte ci-dessus ne reflète pas forcément la réalité de terrain, car le volume du marché des terres est très faible (*3 ventes totalisant 3 ha sur la période considérée*).
- Les communes de La **Celle-Condé, Villecelin et Lignièrès**, où les prix se situent dans une fourchette de 2 500 à 3 500 €/ha libre.

La **faible valeur vénale des terres sur Corquoy, Lapan, Sainte-Lunaise et Vallenay** est essentiellement liée au potentiel agronomique très limité des sols présents sur ces communes.

A titre d'information, la carte ci-dessous (figure 72) présente le prix moyen des **terres libres**. Les valeurs moyennes exprimées sur cette illustration sont difficilement interprétables pour certaines communes où les données disponibles sont rares.

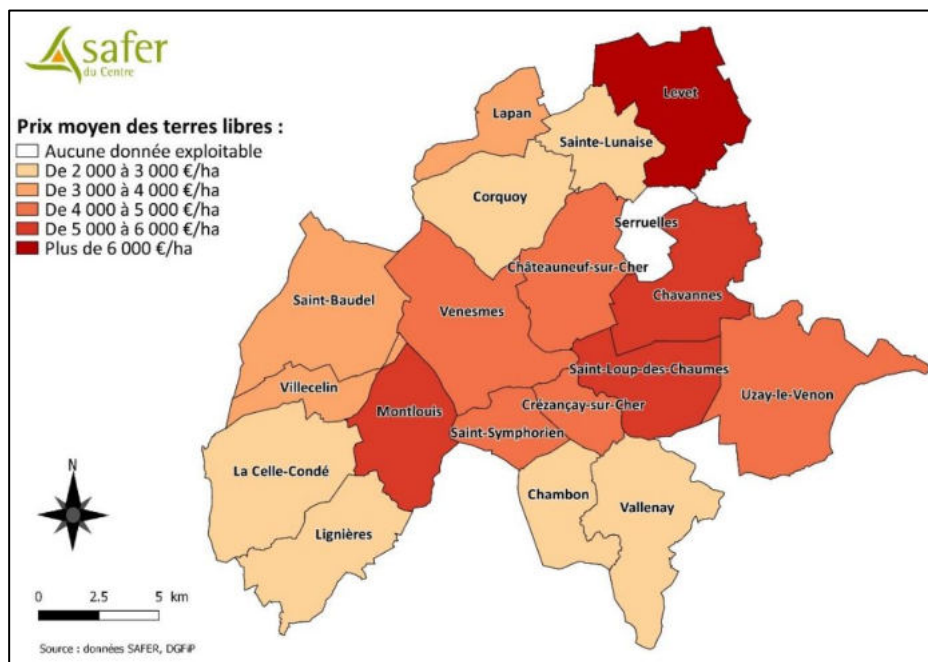


Figure 72: Prix moyen des terres libres sur la CC ABC

---

### III. La consommation de l'espace : des espaces agricoles sous faible pression de l'urbanisation

---

## A. Préambule

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 durables « *au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le SCoT [...]* » (article 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 Durables (PADD) (article L.151-5 du Code de l'Urbanisme).

Pour réaliser l'étude de consommation du foncier dans le cadre du PLUi de la communauté de communes Arnon Boischaut Cher, la méthodologie retenue est la photo-interprétation entre deux périodes (2000/2016) complétée avec la base de données relative au bâti la plus récente disponible (2015). Afin de réduire la marge d'erreur, les bases de la BD topo de 2000 et 2015 sont utilisées pour identifier rapidement de nouvelles constructions entre ces deux dates. Grâce à cette méthodologie, nous pouvons ainsi disposer de données pour chacune des communes de l'intercommunalité, mais aussi distinguer les surfaces consommées pour le résidentiel, les équipements ou encore l'économie.

Le ministère de l'environnement dans son rapport de janvier 2017 « *Artificialisation de la mesure à l'action* » donne une définition de l'artificialisations sols : « *les surfaces artificialisées désignent toute surface retirée de son état naturel (friche, prairie naturelle, zone humide etc.), forestier ou agricole, qu'elle soit bâtie ou non et qu'elle soit revêtue ou non. Les surfaces artificialisées incluent les sols bâtis à usage d'habitation (immeubles, maisons) ou à usage commercial (bureaux, usines, etc.), les sols revêtus ou stabilisés (routes, voies ferrées, aires de stationnement, ronds-points, etc.), et d'autres espaces non construits mais fortement modelés par l'activité humaine (chantiers, carrières, mines, décharges, etc.). Cette catégorie inclut également des espaces « verts » artificialisés (parcs et jardins urbains, équipements sportifs et de loisirs, etc.)* ».

### Remarque

Plusieurs sources de données peuvent être utilisées afin d'analyser et de représenter la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers. Il n'existe pas de source de donnée unique à l'échelle nationale permettant de caractériser ce phénomène. L'important est de disposer de données à un instant « t » et de créer des indicateurs permettant d'assurer un suivi de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

A titre d'exemple on peut citer : l'analyse des fichiers fonciers de la DFGIP, les permis de construire autorisés et commencés, les données Corinne Land Cover 2000/2012...

L'analyse des marchés fonciers ruraux à partir des données SAFER ne constitue pas une analyse de la consommation du foncier mais un indicateur des pressions foncières s'exerçant sur les espaces agricoles et naturels.

## B. Depuis 2000, une consommation de l'espace relativement faible

### 168,7 hectares consommés sur 17 ans

Sur le territoire de la communauté de communes Arnon Boischaud Cher, la réduction des espaces naturels et agricoles au profit d'une urbanisation est évaluée à 168,7 hectares entre 2000 et 2016, soit une moyenne de 10 hectares par an (figure 73).

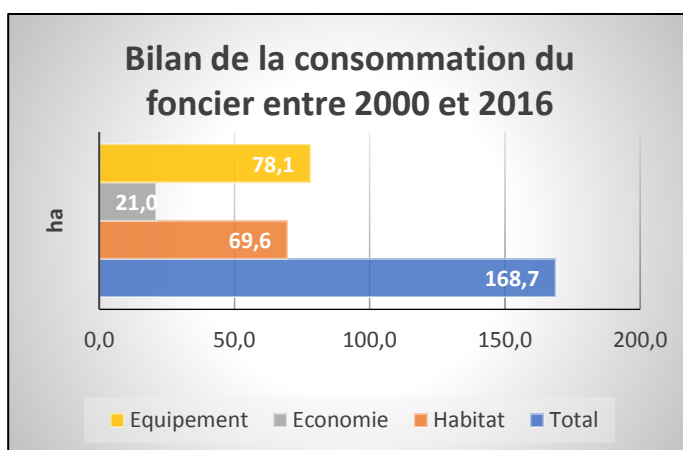


Figure 73: Bilan de la consommation du foncier entre 2000 et 2016

Durant cette période, les équipements ont été les plus consommateurs de foncier puisque 69,1 hectares d'espaces agricoles ont disparu ou fait l'objet d'un changement d'usage, soit 46 % de la consommation totale. Néanmoins, si la part des équipements construits en dix-sept ans représente près de la moitié de la consommation foncière totale sur le territoire, il est essentiel de préciser que cela s'explique par la création d'un équipement exceptionnel de 60 hectares : le pôle de l'âne et du cheval de Lignières-en-Berry situé sur la commune de la Celle-Condé.

Près de 41% de l'artificialisation des sols a été destinée au secteur de l'habitat, soit 69,6 hectares. De la même manière, 13 % de l'artificialisation a été consacrée au développement économique du territoire.

**Le développement urbain s'est concentré sur 3 communes (65 % de la consommation totale du foncier) :** La Celle-Condé (67,9 ha), Levet (23,3 ha) et Châteauneuf-sur-Cher (20,2 ha) (figure 74).

Le reste du territoire a connu une très faible consommation de foncier, certaines communes n'ont connu aucun développement depuis 2000 (figure 74).

Commune	Superficie en Ha	%	Commune	Superficie en Ha	%
<b>LA CELLE-CONDE</b>	67,9	40,3%	<b>SERRUELLES</b>	1,4	0,9%
<b>LEVET</b>	23,3	13,8%	<b>CREZANCAY-SUR-CHER</b>	1,3	0,8%
<b>CHATEAUNEUF SUR CHER</b>	19,5	11,6%	<b>SAINT SYMPHORIEN</b>	0,9	0,5%
<b>LIGNIERES</b>	12,1	7,2%	<b>MONTLOUIS</b>	0,6	0,4%
<b>CORQUOY</b>	11,2	6,6%	<b>CHAMBON</b>	0,0	0,0%
<b>VENESMES</b>	8,9	5,3%	<b>SAINTE-LUNAISE</b>	0,0	0,0%
<b>VALLENAY</b>	5,7	3,4%	<b>VILLECELIN</b>	0,0	0,0%
<b>CHAVANNES</b>	5,1	3,0%	<b>Total</b>	<b>168,7</b>	<b>100,0%</b>
<b>LAPAN</b>	3,9	2,3%			
<b>UZAY-LE-VENON</b>	3,4	2,0%			
<b>SAINT-LOUP-DES-CHAUMES</b>	1,8	1,1%			
<b>SAINT-BAUDEL</b>	1,7	1,0%			

Figure 74: la répartition de la consommation du foncier sur le territoire en fonction des communes

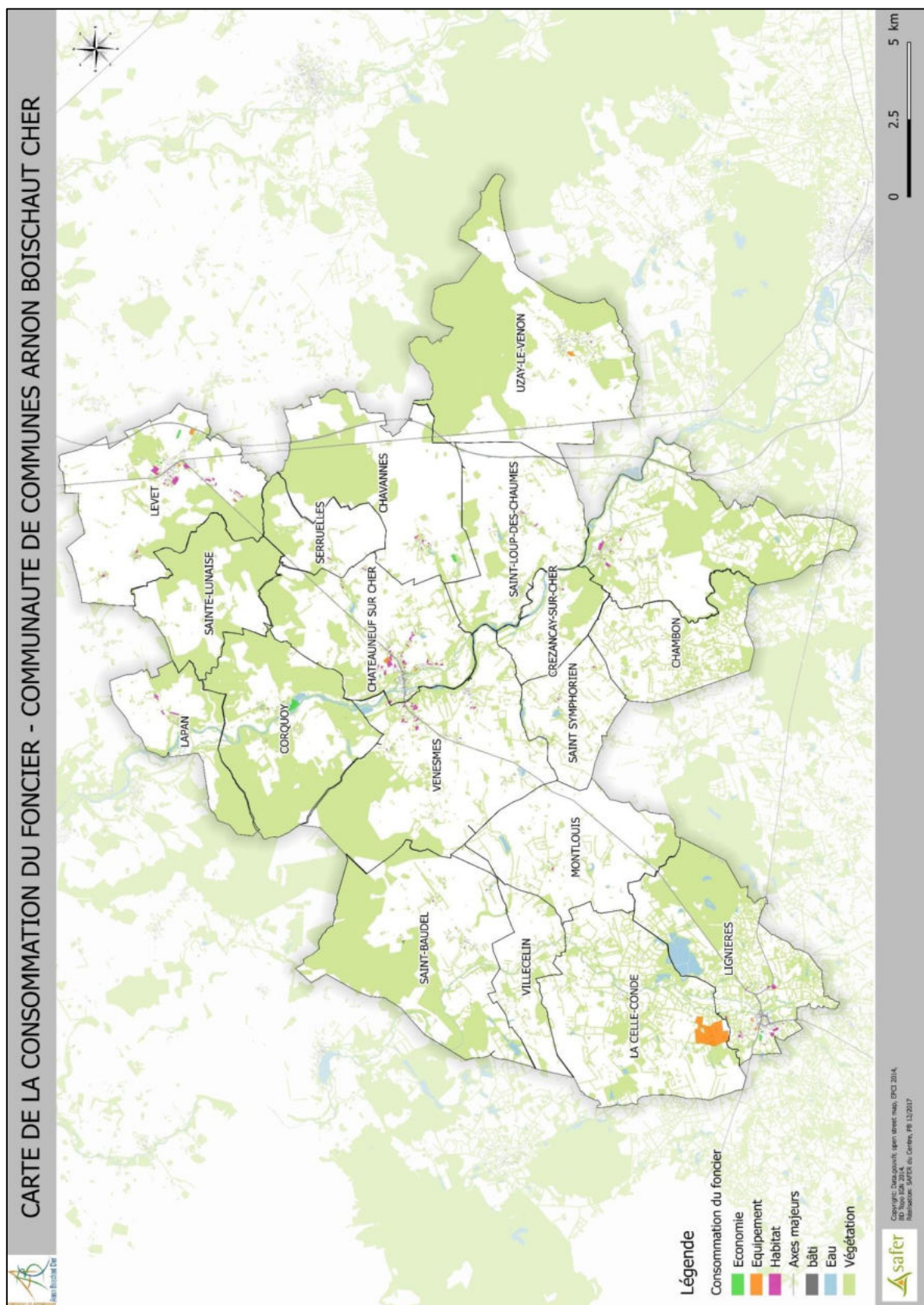


Figure 75: Carte de la consommation du foncier sur la CC ABC

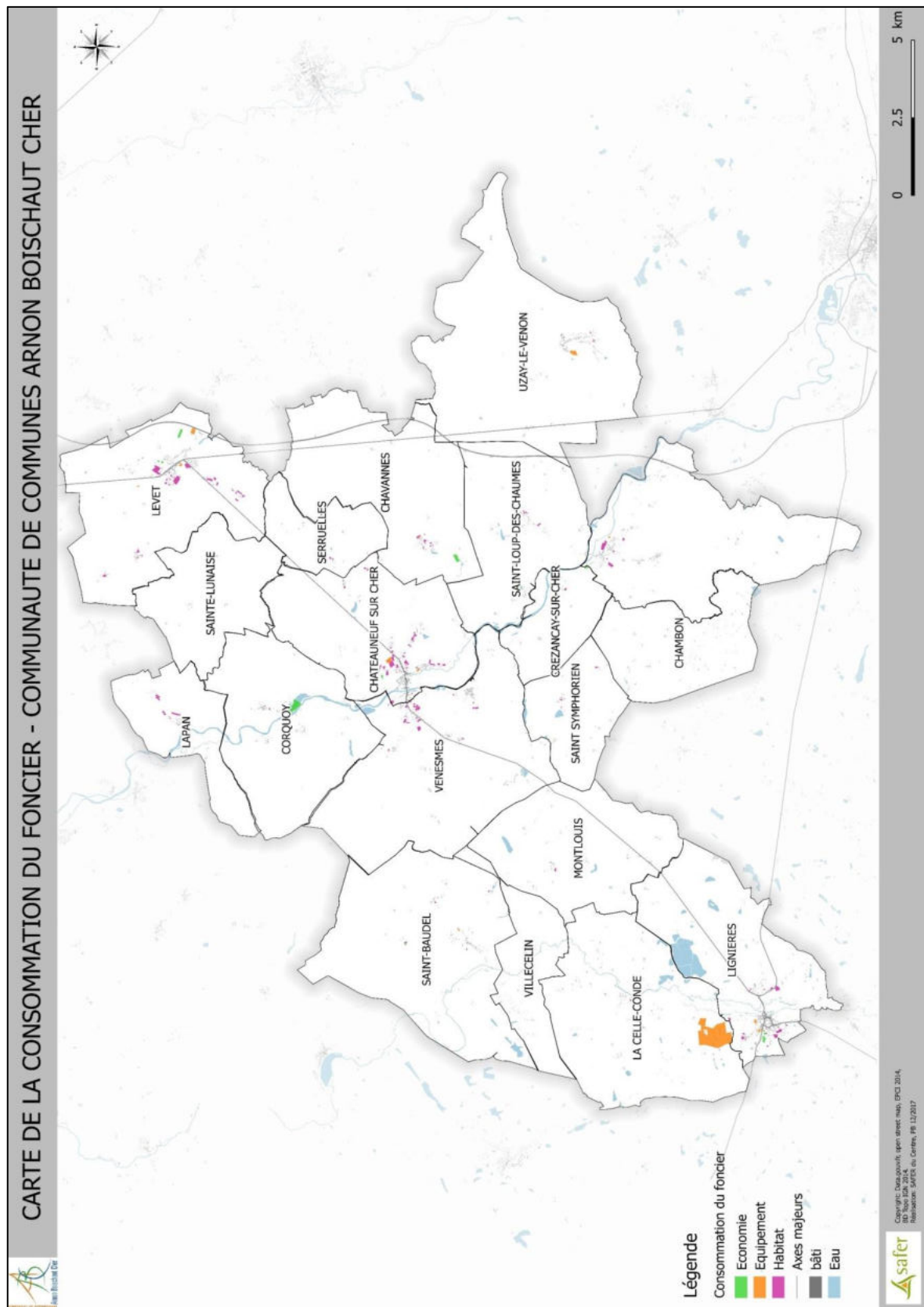


Figure 76: Carte de la consommation du foncier sur la CC ABC

## C. L'habitat

Les constructions pour des projets d'habitat se sont opérées majoritairement sur 5 communes, représentant 80 % de la surface totale consommée pour ce type de projet : Levet, Châteauneuf-sur-Cher, Venesmes, Lignières et Vallenay (figure 78).

A noter que près de la moitié de ces surfaces artificialisées l'ont été sur 2 communes : Levet et Châteauneuf-sur-Cher (figure 78).

Le territoire se caractérise également par une urbanisation au coup par coup (figure 77) et le plus souvent en extension de l'urbanisation avec des impacts négatifs : disparition de terres agricoles, extension de réseaux, impact paysager...

Type habitat	ha	%
Urbanisation coup par coup	50,2	71%
Urbanisation groupée	18,9	27%
<b>Total</b>	<b>69,1</b>	<b>100</b>

Commune	Surface en Ha	%
<b>LEVET</b>	17,3	24,9%
<b>CHATEAUNEUF SUR CHER</b>	16,2	23,3%
<b>VENESMES</b>	8,8	12,7%
<b>LIGNIERES</b>	7,9	11,4%
<b>VALLENAY</b>	5,3	7,7%
<b>LAPAN</b>	3,8	5,5%
<b>CHAVANNES</b>	2,1	3,0%
<b>SAINT-LOUP-DES-CHAUMES</b>	1,8	2,6%
<b>SERRUELLES</b>	1,2	1,8%
<b>LA CELLE-CONDE</b>	1,0	1,4%
<b>SAINT-BAUDEL</b>	0,9	1,3%
<b>SAINT SYMPHORIEN</b>	0,9	1,3%
<b>UZAY-LE-VENON</b>	0,8	1,1%
<b>MONTLOUIS</b>	0,6	0,9%
<b>CREZANCAY-SUR-CHER</b>	0,5	0,8%
<b>CORQUOY</b>	0,3	0,4%
<b>Total</b>	<b>69,6</b>	<b>100%</b>

Figure 77: Les types d'habitat

Figure 78: La répartition des constructions en fonction des communes

Aussi, certaines communes se distinguent par une urbanisation dans les « hameaux » parfois plus importante que dans les centres bourgs (*Serruelles, Venesmes, Vallenay...*).

### Des exemples d'urbanisation groupée

A noter la réalisation de quelques opérations groupées sur le territoire, elles représentent 27 % des surfaces artificialisées mais elles ne sont réparties uniquement que sur 5 communes : Levet (10 ha), Vallenay (2,6 ha), Châteauneuf-sur-Cher (2,5 ha), Lignières (2,5 ha) et Lapan (1,1 ha).



Lotissement sur Châteauneuf-sur-Cher



Lotissement sur Lapan



Lotissement sur Levet

Lotissement sur Vallenay

Habitat groupé sur Lignières

Figure 79: Des exemples d'urbanisation groupée

Des constructions situées en deuxième rideau (urbanisation en drapeau)



Source : photos SAFER du Centre

Figure 80: Des exemples de constructions situées en deuxième rideau

Une urbanisation au coup par coup



Source : photos SAFER du Centre

Figure 81: Une urbanisation au coup par coup

Une urbanisation linéaire



Source : photos SAFER du Centre

Figure 82: Une urbanisation linéaire

## D. L'économie

Sur la période étudiée, le développement économique a été modéré et les projets cartographiés grâce à la photo-interprétation ont permis d'identifier en majorité des extensions de sites existants : l'agrandissement de la plateforme logistique sur Levet, l'agrandissement de la surface commerciale sur Lignières, l'agrandissement d'une entreprise *sur Châteauneuf-sur-Cher...* (figure 83).

Aucune nouvelle zone d'activité n'a été créée sur la communauté de communes depuis 2000.

Le territoire est également marqué par l'extension de la carrière située sur la commune de Corquoy pour une superficie de 10,9 hectares.

Commune	Surface en ha	%
CHATEAUNEUF SUR CHER	0,7	3%
CORQUOY	10,9	52%
CHAVANNES	2,8	13%
CREZANCAY-SUR-CHER	0,7	4%
LEVET	2,8	13%
LIGNIERES	2,4	12%
SAINT-BAUDEL	0,4	2%
SERRUELLES	0,2	1%
<b>Total général</b>	<b>20,9</b>	<b>100%</b>

Figure 83: surfaces consacrées au développement économique

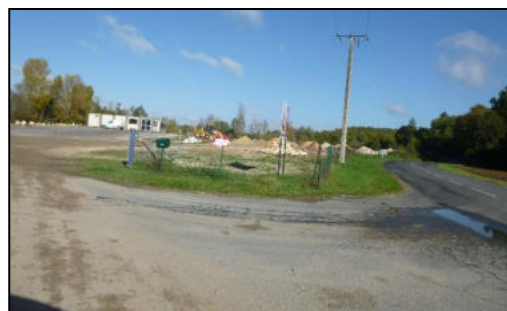
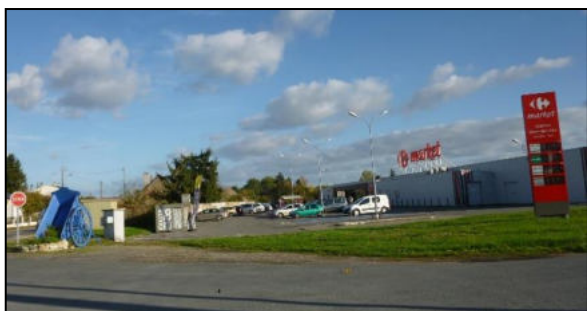


Figure 84: Agrandissement d'une zone commerciale

L'autre fait marquant sur le territoire est l'incertitude concernant le devenir de la plateforme logistique implantée sur la commune de Levet. En effet, le groupe Intermarché, propriétaire de ce foncier, a fait construire une nouvelle plateforme à proximité de l'échangeur de l'A71 sur Bourges et se pose aujourd'hui le devenir du site présent sur Levet (figure 85).

L'élaboration du PLUi doit être l'occasion de s'interroger sur l'usage futur de ce site et inscrire le projet dans le futur zonage d'urbanisme.



Figure 85: Plateforme logistique à Levet

Source : photos SAFER du Centre

## E. Les équipements

La réalisation de nouveaux équipements sportifs ou de loisirs, le renforcement des réseaux nécessite de réaliser des aménagements ayant parfois pour conséquence la destruction de surfaces agricoles et naturelles.

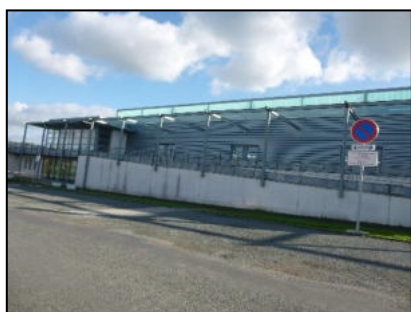
Cette artificialisation des sols est donc rendue nécessaire pour améliorer l'offre de services et de loisirs pour les habitants du territoire.

Comme précisé en préambule, le ministère de l'environnement caractérise « de surface artificialisée » toute surface retirée de son état naturel, forestier ou agricole. Cette catégorie inclut donc les espaces « verts » artificialisés comme les parcs et les jardins urbains, les équipements sportifs et de loisirs, etc.).

Sur la communauté de communes Arnon Boischaut Cher, plusieurs équipements ont été réalisés depuis 2000. Le fait marquant est la réalisation du Pôle de l'Âne et du cheval sur la Celle Condé, le site s'est développé sur près de 60 hectares (figure 86).

Il a été recensé la réalisation :

- deux centres de secours et d'incendie (*Châteauneuf-sur-Cher et Lignièrès*)
- un gymnase sur Lignièrès
- une station d'épuration sur Vallenay
- une station d'épuration sur Azay-le-Venon (*filtres plantes de roseaux*).



Commune	Surface en Ha	%
CHATEAUNEUF SUR CHER	2,6	3,3%
CHAVANNES	0,2	0,3%
LA CELLE-CONDE	66,9	85,7%
LAPAN	0,1	0,1%
LEVET	3,2	4,1%
LIGNIERES	1,7	2,2%
SAINT-BAUDEL	0,4	0,5%
UZAY LE VENON	2,5	3,2%
VALLENAY	0,3	0,4%
VENESMES	0,1	0,1%
<b>Total</b>	<b>78,1</b>	<b>100%</b>

Figure 86: répartition des équipements de loisirs et sportifs réalisés sur la période étudiée

*Le gymnase sur Lignièrès*  
Source : photos SAFER du Centre



*Le SDIS sur Châteauneuf-sur-Cher*



*Le pôle du Cheval sur la Celle Condé*



*la station d'épuration de Vallenay*

Source : photos SAFER du Centre

Figure 87: Des exemples d'équipements sportifs, de loisirs, d'espaces verts

L'élaboration du PLUI sera l'occasion de mener une réflexion sur les besoins en équipement et de réfléchir sur leur localisation.

Il conviendra donc de prendre connaissance des espaces disponibles ou mutables identifiés dans le PLUI avant d'implanter ces équipements en dehors de l'enveloppe urbaine.

## F. Consommation foncière sur les 10 dernières années

*Surface consommée pour l'habitat et l'économie (données MAJIC-CEREMA)*

La mesure de la consommation foncière, via la photo-interprétation d'images satellitaires entre 2000 et 2016, peut aussi d'effectuer en mobilisant les fichiers fonciers MAJIC-CEREMA de la DGFIP<sup>1</sup>. La période retenue est celle des 10 dernières années pour lesquelles ces données sont disponibles, soit entre 2006 et 2015.

A l'image de la photo-interprétation qui fait apparaître de la consommation foncière y compris à l'échelle infra-parcellaire, la surface consommée selon les données MAJIC-CEREMA repose sur une variable prenant en compte la surface qui, au sein des parcelles cadastrales, a effectivement fait l'objet d'une urbanisation. Pour autant, des différences sensibles peuvent s'observer entre les deux méthodologies. Enfin, les données MAJIC-CEREMA ne prennent pas en compte l'évolution des superficies non cadastrées comme les voiries publiques.

	Commune	Surface consommée pour l'habitat entre 2006-2015 (en ha)	% surface
1	Celle-Condé	0,6	1,7
2	Châteauneuf-sur-Cher	7,9	23,7
3	Chavannes	1,3	3,8
4	Corquoy	0,3	1,0
5	Crézançay-sur-Cher	0,1	0,4
6	Lapan	2,9	8,8
7	Levet	8,9	26,6
8	Lignières	2,6	7,9
9	Montlouis	0,5	1,6
10	Saint-Baudel	0,3	0,8
11	Saint-Loup-des-Chaumes	2,0	6,1
12	Saint-Symphorien	0,4	1,2
13	Serruelles	0,7	2,0
14	Uzay-le-Venon	0,4	1,3
15	Vallenay	1,7	5,0
16	Venesmes	2,7	8,0
	<b>Total général</b>	<b>33,3</b>	<b>100,0</b>

Figure 88: Consommation foncière liée à l'habitat (MAJIC-CEREMA)

<sup>1</sup> Les fichiers fonciers sont des données issues de l'application MAJIC (Mise À Jour des Informations Cadastreales) de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP). Cette base de données qui renseigne sur les parcelles, les locaux et leurs propriétaires a ainsi une vocation fiscale : le calcul de la taxe foncière et l'envoi des avis d'imposition. Le CEREMA (Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement) retraite ensuite les données MAJIC. Le retraitement consiste principalement à convertir les fichiers bruts en données utilisables directement, à lier les fichiers entre eux, à rajouter des variables, à calculer des agrégations à différents niveaux géographiques, à géolocaliser les parcelles et à anonymiser les propriétaires.

Source : [http://www.etudes-normandie.fr/upload/crbn\\_cat/1/1084\\_3311\\_MAJIC.pdf](http://www.etudes-normandie.fr/upload/crbn_cat/1/1084_3311_MAJIC.pdf)

Selon les données MAJIC-CEREMA, entre 2006 et 2015, 33,3 ha ont été consommés pour de l'habitat au sein de la CC ABC. Cette dynamique concerne 16 communes sur les 19 de l'EPCI.

La moitié de cette consommation a eu lieu à Levet et Châteauneuf-sur-Cher. Lapan, Lignières et Venesmes concentrent près de 25% de la consommation foncière liée au développement de l'habitat.

Les trois communes ayant connu la plus faible consommation de foncier pour l'accueil de nouveaux logements sont Crézançay-sur-Cher, Saint-Baudel et Corquoy. Elles totalisent 7000 m<sup>2</sup> de foncier consommé.

	Commune	Surface consommée pour l'économie entre 2006 et 2015 (en ha)	% surface
1	Châteauneuf-sur-Cher	2,57	47,5
2	Chambon	0,04	0,8
3	Corquoy	0,01	0,2
4	Levet	0,59	10,9
5	Lignières	0,23	4,3
6	Serruelles	0,57	10,5
7	Vallenay	1,39	25,7
8	Venesmes	0,01	0,2
	<b>Total général</b>	<b>5,41</b>	<b>100,0</b>

Figure 89 : Consommation foncière liée à l'économie (MAJIC-CEREMA)

Selon les données MAJIC-CEREMA, entre 2006 et 2015, 5,41 ha ont été consommés pour les activités économiques au sein de la CC ABC. Cette dynamique ne concerne que 8 communes sur les 19 de l'EPCI.

Près de la moitié de cette consommation a eu lieu à Châteauneuf-sur-Cher. Vallenay, Serruelles, Levet, et dans une bien moindre mesure Lignières, regroupent la seconde moitié de consommation foncière liée à l'économie dans la CC ABC.

Les trois communes ayant connu la plus faible consommation de foncier pour l'accueil de locaux d'activités sont Corquoy, Venesmes et Chambon. Elles totalisent 6000 m<sup>2</sup> de foncier consommé.

Type de consommation foncière	Surface consommée entre 2006 et 2015 (en ha)	% surface	Surface consommée en moyenne chaque année
Habitat	33,3	86,0	3,33
Économie	5,41	14,0	0,541
<b>Total général</b>	<b>38,71</b>	<b>100,0</b>	<b>3,871</b>

Figure 90 : Consommation foncière totale (MAJIC-CEREMA)

Au regard des données MAJIC-CEREMA, abstraction faite des équipements et voiries ayant été développés entre 2006 et 2015, ce sont près de 39 ha de foncier qui ont été consommés. 86% de ces 39 ha correspondent à de la consommation de foncier pour des projets d'habitat, et 14% pour de l'économie.

En termes d'habitat, 233 logements ont été réalisés entre 2006 et 2015 selon MAJIC-CEREMA, soit une densité de près de 7 logements/ha.

*Surface cadastrale des terrains ayant accueilli des logements autorisés (données SITADEL)*

Communes	0 à 900 m <sup>2</sup>	901 à 1200 m <sup>2</sup>	1201 à 1800 m <sup>2</sup>	1801 à 2500 m <sup>2</sup>	Au-delà de 2500 m <sup>2</sup>	Total général
1 La Celle-Condé			4		4	8
2 Chambon				1		1
3 Châteauneuf-sur-Cher	6	7	7	10	14	44
4 Chavannes	1	1	2	1	1	6
5 Corquoy	0	2			1	3
6 Crézançay-sur-Cher		1				1
7 Lapan		1	15	2		18
8 Levet	28	18	4	8	22	80
9 Lignières	4	7	2	2	17	32
10 Montlouis		1	2			3
11 Saint-Baudel	1				1	2
12 Sainte-Lunaise			1		1	2
13 Saint-Loup-des-Chaumes				1	4	5
14 Saint-Symphorien		2			3	5
15 Serruelles			3	1	1	5
16 Uzay-le-Venon		1	1		2	4
17 Vallenay	8	4			10	22
18 Venesmes		1	3	3	6	13
<b>Total général</b>	<b>48</b>	<b>46</b>	<b>44</b>	<b>29</b>	<b>87</b>	<b>254</b>

Figure 91 : Surface cadastrale des terrains ayant accueilli des logements autorisés entre 2006 et 2015 dans la CC ABC (SITADEL)

Selon les données SITADEL<sup>2</sup>, entre 2006 et 2015, 254 logements ont été autorisés dans la CC ABC. Seule la commune de Villecelin n'est pas concernée par cette dynamique selon SITADEL.

Presque la moitié des logements ont été autorisés sur des terrains de plus de 1801 m<sup>2</sup>. En particulier, 34% des logements ont été autorisés sur des terrain de plus de 2500 m<sup>2</sup>, soit 87 au total. Ces grands terrains contribuent fortement à la consommation de foncier dans la mesure où l'essentiel de leur superficie

<sup>2</sup> SITADEL est le « Système d'Information et de Traitement Automatisé des Données Élémentaires sur les Logements et les locaux ». Cette base de données recense l'ensemble des opérations de construction à usage d'habitation (logement) et à usage non résidentiel (locaux) soumises à la procédure d'instruction du permis de construire. Ainsi, le fichier SITADEL, d'où sont extraites les données sur les logements commencés, est composé de données relatives aux permis de construire enregistrés par les services instructeurs des permis de construire, c'est-à-dire les communes, ou les EPCI, ou les Directions départementales des territoires (DDT). Ces données sont ensuite transmises aux services statistiques régionaux (DREAL) et centraux du Ministère de l'Écologie.

Sources : <http://www.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr/qu-est-ce-que-sitadel-r95.html> et <https://www.lagazettedescommunes.com/58769/donnees-publiques-sur-le-logement-des-chiffres-a-relativiser/>

correspond à un jardin, soit de l'artificialisation des sols pour agrémenter un logement.

C'est à Levet, Lignières et Châteauneuf-sur-Cher que le plus de logements ont été autorisés sur des parcelles de plus de 2500 m<sup>2</sup>.

A l'inverse, seuls 19% des logements ont été autorisés sur des parcelles de 0 à 900 m<sup>2</sup>, soit 48 au total. Lignières accueille près des deux tiers de ces logements.

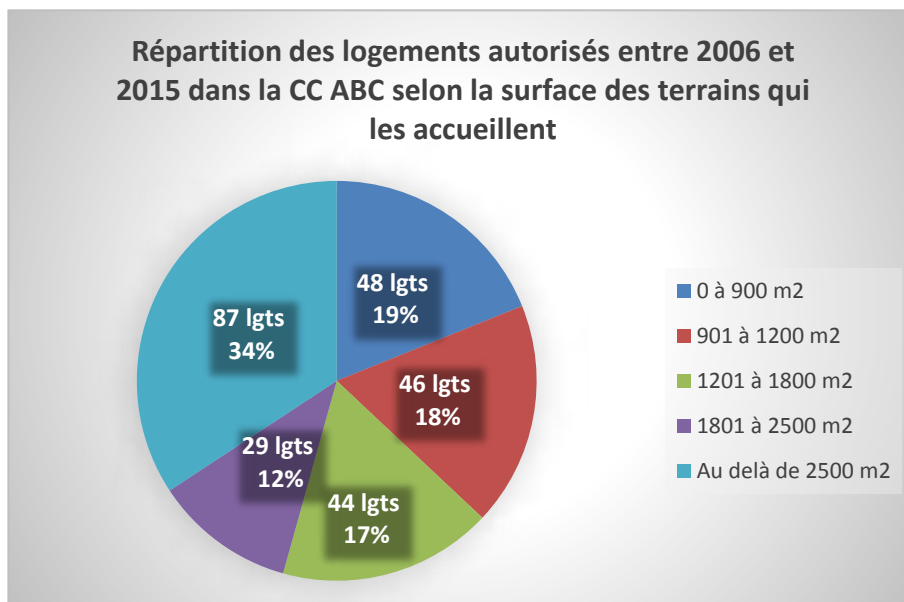


Figure 92 : Surface cadastrale des terrains ayant accueilli des logements autorisés entre 2006 et 2015 dans la CC ABC (SITADEL)

Lecture : selon SITADEL, 87 logements ont été autorisés entre 2006 et 2015 sur des terrains de plus de 2500 m<sup>2</sup> dans la CC ABC ; ils représentent 34% des logements autorisés

Communes	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Total	% total
1 Celle-Condé	2		1	2	0		3	0			8	3,1
2 Chambon	0								1		1	0,4
3 Châteauneuf-sur-Cher	9	8	6	4	2	3	7	3	2		44	17,3
4 Chavannes	1	2	1	2	0						6	2,4
5 Corquoy	0		2						1		3	1,2
6 Crézançay-sur-Cher				1	0						1	0,4
7 Lapan	4	7	1	3	2	1					18	7,1
8 Levet	26	16	18	7		5	1	5	1	1	80	31,5
9 Lignières	6	7	2	2	0		8	5	1	1	32	12,6
10 Montlouis	0		1					1	1		3	1,2
11 Saint-Baudel				1			1				2	0,8
12 Sainte-Lunaise								1	1		2	0,8
13 Saint-Loup-des-Chaumes	0	2	2	0	1						5	2,0
14 Saint-Symphorien		1			3	0			1		5	2,0
15 Serruelles			2	0	1	0	1	1			5	2,0
16 Uzay-le-Venon		2	0			1	1				4	1,6
17 Vallenay	2	2	11	2	1	1		2	1		22	8,7
18 Venesmes	3	2	1			3	1	1	2		13	5,1
<b>Total général</b>	<b>53</b>	<b>49</b>	<b>48</b>	<b>24</b>	<b>10</b>	<b>14</b>	<b>23</b>	<b>19</b>	<b>12</b>	<b>2</b>	<b>254</b>	<b>100,0</b>

Figure 93 : Nombre de logements autorisés entre 2006 et 2015 dans la CC ABC (SITADEL)

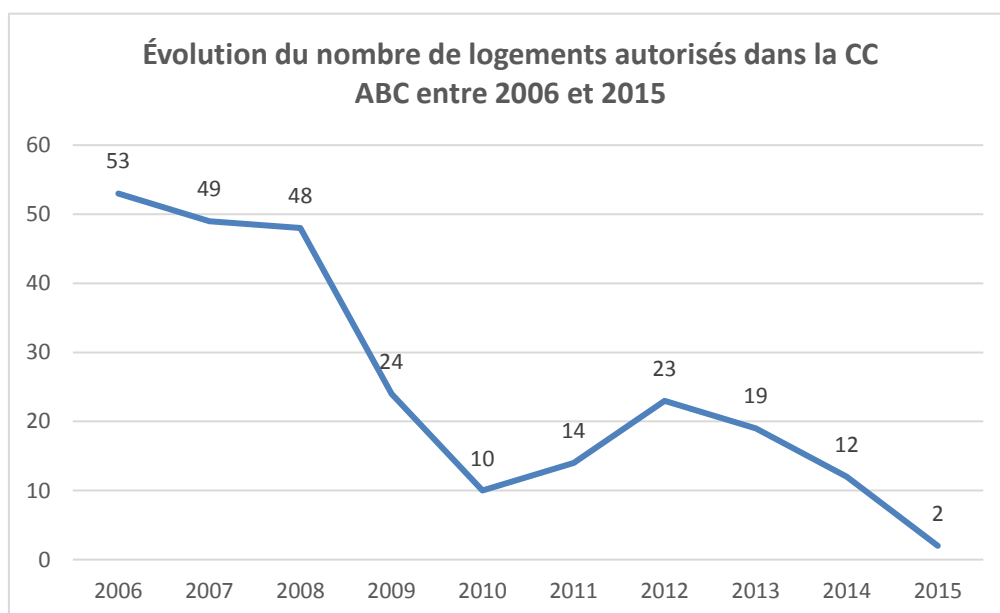


Figure 94 : Évolution du nombre de logements autorisés dans la CC ABC entre 2006 et 2015

---

Le nombre de logements autorisés a fortement évolué durant la période 2006-2015 selon SITADEL. 2006, 2007 et 2008 ont été les trois années avec le plus de logements autorisés, respectivement 53, 49 puis 48 logements. Le chiffre chute de moitié en 2009, en coïncidant avec les effets de la crise économique. Seuls 10 logements sont autorisés en 2010, puis le niveau repart à la hausse pour être en 2012 comparable à celui de 2009. Il rechute de nouveau pour tomber à un niveau très bas : seuls 2 logements autorisés en 2015 dans la CC ABC.

Levet et Châteauneuf-sur-Cher recensent ensemble près de la moitié du nombre de logements autorisés durant la période. Lignièrès arrive en troisième position avec 12,6% des logements autorisés entre 2006-2015. Bien que leur nombre de logements autorisés ait été affecté par la crise économique, ces trois communes ont continué d'alimenter la dynamique résidentielle à compter de 2009.

Pour convenir d'une période d'analyse commune entre les deux variables (MAJIC-CEREMA et SITADEL), l'intervalle 2006-2015 a été retenu car il était renseigné dans les deux bases de données correspondantes. Notons qu'avec SITADEL l'année 2016 peut être mobilisée en complément et celle-ci révèle que le nombre de logements autorisés est reparti à la hausse, en s'établissant à 14, soit un niveau comparable aux années 2011 et 2014. La commune de Levet est concernée à elle seule par 8 de ces logements autorisés.

---

# **Partie 3 : Synthèse – Enjeux et Préconisations**

---

# I. Synthèse du diagnostic agricole et enjeux

## A. Les points forts et les points faibles de l'agriculture

### Points Forts

- ▶ Un cadre de vie agréable.  
Un paysage agréable.  
De bonnes relations de voisinage.  
Une faible densité de population.
- ▶ Un parcellaire regroupé.
- ▶ Les orientations des exploitations sont bien adaptées aux aptitudes agronomiques des sols (*céréaliculture sur les terres à meilleur potentiel et élevage sur les terres moins propices*).
- ▶ Une forte dynamique de projet :  
Diversification (*tourisme et ateliers de transformation*).  
Valorisation du patrimoine local.
- ▶ Une pression de l'urbanisation assez faible.

### Points Faibles

- ▶ Une démographie agricole en déclin :  
Une diminution du nombre d'agriculteurs.  
Une moyenne d'âge élevée.  
Moins de jeunes agriculteurs.
- ▶ Une agriculture peu diversifiée (*peu d'atelier de transformation notamment*).
- ▶ Des difficultés de circulation.
- ▶ Peu d'exploitations sous forme sociétaire.
- ▶ Des difficultés dans les réseaux de *communication (téléphonie fixe et mobile, internet)*.

---

## B. Les enjeux de l'agriculture du territoire

### Les enjeux agricoles du territoire

- **Enjeu 1 : Faciliter la transmission des exploitations/Assurer le maintien ou le développement des exploitations existantes.**

Faciliter la mise en place des projets (*changements de destination du bâti ou constructions nouvelles*).

Préserver les terres aux meilleures aptitudes.

- **Enjeu 2 : Améliorer la fonctionnalité des exploitations agricoles.**

Faciliter l'accès aux parcelles et la circulation des engins agricoles.

Améliorer la connexion aux réseaux de communication.

- **Enjeu 1 : Faciliter la transmission des exploitations/Assurer le maintien ou le développement des exploitations existantes**

Ce premier enjeu est relatif à la pérennité des exploitations agricoles sur le territoire. Tout d'abord il convient de faciliter la transmission des exploitations en fin d'activité. Le nombre de jeunes agriculteurs en diminution et les nombreuses formes sociétaires individuelles observées sur la communauté de communes sont peu favorables à la reprise de ces entreprises. Ceci représente donc un enjeu primordial à prendre en compte afin d'enrayer la disparition des exploitations sur le territoire.

De plus, la reprise d'exploitation, mais aussi son maintien ou son développement peut passer par la création d'une nouvelle activité afin de diversifier la production et les revenus. Cette étape est, dans un contexte agricole difficile, une des solutions pour trouver des alternatives aux systèmes de production et de vente classiques parfois déficients. La possibilité de réaliser ces projets paraît donc importante pour la pérennité des exploitations.

- **Enjeu 2 : Améliorer la fonctionnalité des exploitations agricoles**

Cet enjeu fait référence à la facilité de travail pour les exploitants. Il paraît important que chaque agriculteur puisse rejoindre ses parcelles aisément, sans faire de grands détours pour éviter des zones où le passage des bêtes ou des engins est chaotique. De plus, la modernisation de l'agriculture passe par le numérique qui est de plus en plus présent dans les exploitations. Il est donc nécessaire d'améliorer les moyens de communication mis en place sur le territoire.

---

## C. Schéma de synthèse

Le territoire de la communauté de communes d'Arnon Boischaut Cher est une zone de transition agricole grandement dominée par les grandes cultures céréalières.

On retrouve tout de même au sud et au sud-ouest des zones de prairies valorisées par l'élevage. On observe alors des systèmes d'exploitation mixtes où la grande culture reste tout de même bien présente. C'est pourquoi la limite entre les systèmes grande culture et polyculture élevage à fortement tendance à empiéter sur les zones de prairies.

Cette agriculture est implantée sur des terres au potentiel agronomique moyen et de fait, on observe des rendements moyens, sauf aux alentours de Levet où les terres sont meilleures.

Les quantités produites par les exploitations, de fait assez grandes, sont importantes mais sont vendues à l'extérieur du territoire avec une faible valeur ajoutée. On observe en effet assez peu d'activité créatrice de forte valeur ajoutée sur le territoire.

La pression urbaine est assez faible sur le territoire. Toutefois, certaines zones sont plus sensibles autour des communes plus importantes de Levet, Chateauneuf-sur-Cher et Lignières.

Concernant la circulation, les axes départementaux constituent les principales sources de problèmes. Ces difficultés rencontrées ne relèvent toutefois pas des acteurs du territoire dans le sens où c'est l'importance de la fréquentation qui pose problème, notamment sur l'axe Saint Amand – Bourges. De plus, les autres difficultés existantes concernent généralement des infrastructures vieillissantes et inadaptées aux dimensions des engins agricoles.

Le territoire présente une faible densité de population, ce qui peut se traduire par un isolement potentiel de certains villages. Cet isolement est notamment incarné par le manque d'accès aux réseaux internet et téléphonie fixe comme mobile, ce qui pénalise les agriculteurs dans leur métier comme dans leur quotidien de citoyen.

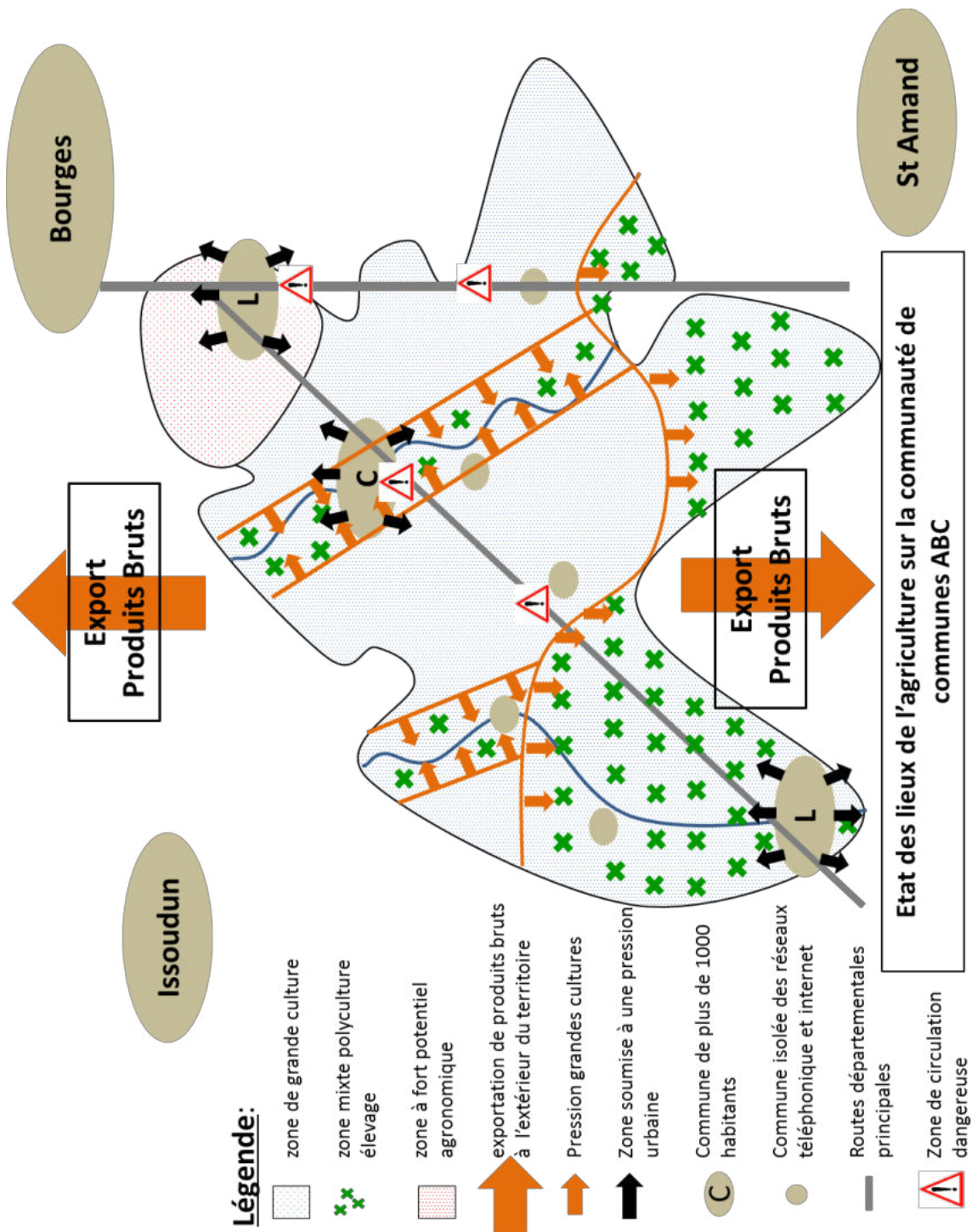


Figure 95 : Schéma de synthèse des enjeux agricoles du territoire

---

## D. Les préconisations pour préserver et accompagner l'agriculture du territoire

### ▲ Enjeu 1 : Faciliter la transmission des exploitations/Assurer le maintien ou le développement des exploitations existantes

#### 1. Un fléchage ciblé des zones à urbaniser :

L'intérêt est de protéger les sols présentant les meilleures aptitudes agronomiques et concentrer l'urbanisation sur les terres à plus faible potentiel. De plus, il est préférable de prêter attention à la valeur de la parcelle pour l'exploitation et ainsi d'éviter de porter atteinte à l'économie d'une exploitation et à son potentiel de production.

#### 2. Préserver les espaces autour des exploitations :

La zone entre les bâtiments agricoles et les bâtiments d'habitation est parfois un espace de conflits d'usage et de cohabitation. En effet, un périmètre de réciprocité peut s'appliquer pour les bâtiments classés au RSD ou en ICPE (*voir la partie sur les bâtiments agricoles*).

Ainsi, afin d'anticiper l'évolution des exploitations et la construction de nouveaux bâtiments nécessaire à l'activité agricole, il est recommandé de ne pas se limiter à la distance légale entre les bâtiments agricoles et les habitations.

3. Permettre le changement de destination des bâtiments agricoles sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité du paysage. Ces bâtiments souvent inutilisables pour l'exploitation agricole peuvent devenir un support pour sa diversification, en créant un atelier de transformation ou pour de l'accueil à la ferme par exemple.

#### 4. Mener une politique en faveur des circuits-courts et de la consommation de produits locaux :

Cette mesure peut par exemple se traduire par un engagement de la collectivité pour l'approvisionnement des restaurants collectifs en produits locaux. Cela permet de soutenir l'économie agricole locale, de créer du lien social entre les consommateurs et les agriculteurs, tout en conservant la valeur ajoutée sur le territoire.

#### 5. Mener une politique en faveur des énergies renouvelables :

Les énergies renouvelables sont une source de diversification importante pour les agriculteurs. La collectivité peut inscrire son projet au cœur du développement durable en favorisant ces productions et leur utilisation en entrant dans une dynamique de médiation et de concertation avec les agriculteurs et les autres acteurs de ces filières.

---

## ▶ **Enjeu 2 : Améliorer la fonctionnalité des exploitations agricoles**

### 1. Un aménagement concerté des aménagements routiers :

La circulation des engins agricoles peut s'avérer problématique sur certains secteurs. Ceci peut engendrer des conflits d'usage, des détours pour les agriculteurs et de l'insécurité. Un aménagement en concertation avec les agriculteurs de ces zones à risque est primordial. De plus, il existe de nombreux aménagements moins contraignants pour les engins agricoles mais tout aussi sécurisant. On pourrait ainsi éviter les chicanes au profit de dos d'âne qui permettent également de ralentir la traversée des bourgs mais qui sont plus adaptés au passage des engins. Il peut aussi être nécessaire d'améliorer la sécurité au niveau des sorties d'exploitation.

### 2. Améliorer l'accès des exploitations au réseau de communication (*téléphonie fixe et mobile, réseau internet*) :

La modernisation de l'agriculture rend les réseaux de communication de plus en plus indispensables pour l'agriculteur qui se doit de rester connecté et être le plus réactif possible.

---

## II. Synthèse du diagnostic foncier et enjeux

---

## A. Synthèse du diagnostic foncier : Atouts-Faiblesses-Opportunités-Menaces

### Atouts

- Une faible pression foncière sur les espaces agricoles.
- La réhabilitation du patrimoine bâti ancien.

### Faiblesses

- Une faible couverture en document d'urbanisme.
- Une standardisation de formes urbaines peu économe en foncier.
- En général, une urbanisation en fonction des opportunités.
- Un développement important dans les hameaux parfois au détriment des centres-bourgs.
- L'absence de SCoT approuvé avec des préconisations sur le foncier.

### ▪ Opportunités

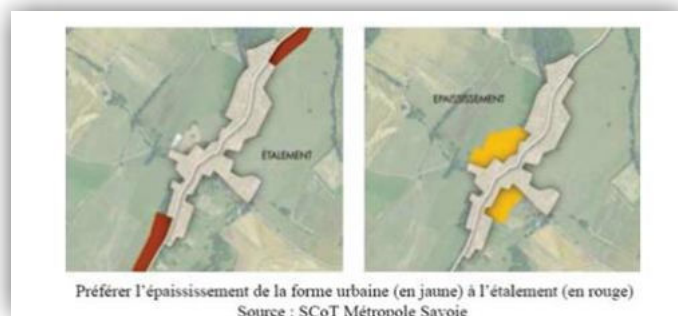
- Les outils offerts par le PLUi pour optimiser/ maîtriser le foncier (O.A.P, densité).
- De nombreuses dents creuses et logements vacants à mobiliser.
- Limitation de la consommation d'espaces par des choix judicieux en terme de localisation et d'emprise des opérations d'aménagement et de construction (*secteurs déjà urbanisés, terres de qualité agronomique moindre*).

### ▪ Menaces

- Un développement urbain mal maîtrisé néfaste à la qualité paysagère et patrimoniale.
- Un développement des opérations « au coup par coup ».
- Un développement urbain pénalisant l'activité agricole (*prélèvement de foncier, problème d'accès, distance d'éloignement à respecter vis-à-vis des tiers...*).
- Un développement de l'enfrichement et du phénomène de cabanisation.
- Des extensions de réseaux coûteux pour la collectivité.
-

## B. Les préconisations pour préserver le foncier agricole

1. Définir des objectifs de modération de la consommation d'espaces agricoles à l'échelle de la communauté d'Agglomération et ainsi freiner la pression foncière sur les espaces agricoles en déclassant une partie des zones AU des documents d'urbanisme actuellement en vigueur et en les reclassant en zone agricole.
2. Maîtriser l'extension de l'urbanisation en interdisant les extensions linéaires le long des axes de communication en dehors de la tache urbaine du bourg et des hameaux et en autorisant une urbanisation permettant «d'épaissir la tache urbaine », à condition de ne pas compromettre l'activité agricole.



3. Dans le cadre d'un développement durable du territoire, conforter en premier lieu l'urbanisation dans les centres bourgs ou les espaces de centralité pour limiter l'impact du projet de territoire sur les espaces agricoles et optimiser les réseaux/ les équipements (*gestion des déplacements, fréquentation des équipements publics, gestion des réseaux...*).
4. Encourager la densification et la qualité des opérations groupées en mettant en place des Opérations d'Aménagement et de Programmation et en imposant des seuils de densité.
5. Définir des seuils de densité pour l'habitat en fonction des pôles pour éviter le gaspillage du foncier. Ces densités ne doivent pas être exclusivement réservées pour les opérations d'aménagement d'ensemble (*éviter qu'une « dent creuse » de 3000 m<sup>2</sup> n'accueille qu'une seule construction en centre-bourg par exemple*).
6. Mettre en place une stratégie foncière pour mettre en œuvre le projet de territoire défini dans le PLUi (*passer d'un mode projet à la mise en œuvre des actions*) et accompagner les propriétaires ainsi que les exploitants agricoles impactés par des projets (*habitat, économie, équipement*).
7. Encadrer le changement de destination du bâti agricole et les autoriser sous réserve de ne pas nuire au caractère agricole et paysager environnant en identifiant ces bâtiments lors de l'élaboration du PLUi.

- 
8. Proscrire l'implantation de centrales solaires sur des terres agricoles (*sauf à démontrer que la vocation agricole des surfaces considérées n'est plus avérée*) – (*voir charte agriculture urbanisme territoires du département du cher de 2011, volet développement des installations photovoltaïques*).
  9. Créer des zones « tampons » entre les futures zones à urbaniser et les espaces agricoles (*imposer des zones vertes entre les constructions et les espaces agricoles dans les futures opérations d'aménagement et de programmation*).
  10. Maintenir une vocation agricole dans l'attente d'une viabilisation / commercialisation des zones d'habitat, des équipements et des zones d'activités économiques.
  11. Lutter contre le mitage des espaces agricoles et naturels (*phénomène de cabanisation constaté sur une partie du territoire*) en menant une politique volontariste de valorisation et de protection des espaces agricoles et naturels.
  12. Limiter l'apparition de friches agricoles autour des espaces bâtis mais également au cœur des espaces de productions, et encourager les initiatives communales ou intercommunales de reconquête de ces espaces (*veille foncière, animation foncière, mettre en place des procédures pour remobiliser ce foncier agricole - procédure des biens vacants, procédure des terres incultes ou manifestement sous exploitées*).
  13. Mener un état des lieux des réserves foncières des collectivités et mobiliser le foncier agricole des collectivités pour des projets agricoles (*maraîchage, espace test...*).

---

# Annexes



# DIAGNOSTIC AGRICOLE

Communauté de Communes Arnon Boischaut Cher

**Merci de bien vouloir le retourner à la CA18**

**avant le 29 septembre 2017**

**ou lors des réunions**

Chambre d'Agriculture

2701 Route d'Orléans – BP 10

18230 Saint Doulchard

*Dossier suivi par Pierre Farlotti et Maxime Quignon*

Tél. 02 48 23 04 53

**Votre réponse contribuera à l'actualisation des connaissances concernant l'activité économique agricole de votre territoire, ses atouts, ses difficultés et les principaux enjeux à considérer dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (P.L.U.i.) de la Communauté de communes Arnon Boischaut Cher.**

**Toutes vos réponses seront strictement confidentielles, et ne seront transmises que sous forme agglomérées et anonymes.**

## 1. IDENTIFICATION DE VOTRE EXPLOITATION

Forme juridique : ..... Raison sociale :  
.....

Adresse :  
.....

Code postal :  
.....

Commune :  
.....

Tél : ..... Portable : ..... Mail :  
.....

Nombre d'associés : .....

**2. LE(S) EXPLOITANT(ES) ET ASSOCIES(ES)**

N°	Nom	Prénom	Année de naissance	Année d'installation	Cessation prévue Oui / non
1					
2					
3					
4					
5					

N°	Associé exploitant Oui / non	Unité de Main d'œuvre (UMO) sur l'exploitation	Double activité oui /non	Si double actif, précisez l'autre type d'activité
1				
2				
3				
4				

5				
---	--	--	--	--

**1. 3. VOTRE ENTREPRISE EN QUELQUES CHIFFRES**

➤ **Surface Agricole Utile** totale en ha : ..... dont surface sur le territoire : .....

Surface en **propriété** (appartenant à la société ou à un des associés) : ..... et en **location** : .....

➤ **Orientation principale de l'exploitation :**

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Grandes culture-céréales        | <input type="checkbox"/> Polyculture         |
| <input type="checkbox"/> Elevage                         | <input type="checkbox"/> Polyculture-élevage |
| <input type="checkbox"/> Cultures spécialisées, précisez |  |

➤ **Les productions sur le territoire de la Communauté de Communes Arnon Boischaud Cher :**

Productions végétales	
Type de culture	Surface moyenne annuelle en ha
Grandes cultures	
Vigne	
Maraîchage	
Prairies / Fourrages	
Autres à préciser (semences, petits fruits, vergers, ...)	

➤ **Projet de modification, d'évolution des productions (diversification, arrêt d'un atelier, etc.)** .....  
 .....

➤ **Type de production – Signes de qualité**

- Agriculture conventionnelle
- Agriculture biologique ou en conversion

Signe de qualité, précisez la production : AOP :

†

Label :

Autre                      signe                      de                      qualité :

➤ **L'exploitation est-elle soumise ?**
 RSD                       ICPE élevage                        
 ICPE foin/paille                       ICPE méthanisation

 ICPE autre (précisez) :  
 .....
➤ **L'exploitation est-elle engagée dans des mesures agro-environnementales ?**
 Oui – surface : .....  
 Quelle MAE ? .....   
 Non
➤ **Travaillez-vous avec ?**
 CUMA     ETA     Groupement d'employeur  
 Autres (précisez) : .....

Productions animales		
Type d'animaux (précisez)	Nombre moyen d'animaux par an	Nombre de reproducteurs
Bovins		
Ovins		
Caprins		
Equins		
Volailles		
Autres		

<b>2. 4. VOS PARCELLES ET LEURS CONTRAINTES</b>
---

➤ **Le parcellaire sur le territoire de la Communauté de Communes Arnon Boischaud Cher est :**
 Plutôt regroupé                       Plutôt dispersé                       Très morcelé
➤ **Les équipements sur le territoire de la Communauté de Communes Arnon Boischaud Cher:**
 Surfaces irrigables en ha : .....                      Surfaces drainées en ha : .....  
 Surfaces de tunnel en m<sup>2</sup> : .....                      Surfaces de serres en m<sup>2</sup> : .....
➤ **Avez-vous un plan d'épandage sur vos parcelles ?**
 Oui                       Non

 Si oui, est-ce un plan d'épandage :  Elevage  Station épuration  Autre (précisez) :
➤ **Les accès et cheminements (pour le matériel agricole et les livraisons)**

Accès à l'exploitation :

 Facile                       Difficile

Circulation sur les routes et carrefours :

 Peu de difficultés                       Circulation difficile

Indiquez les lieux qui posent problème et pourquoi :

.....  
.....  
.....

Traversée du bourg ou des hameaux :  Peu de difficultés  Circulation difficile

**Indiquez les lieux qui posent problème et pourquoi :**

**3. 5. LES BATIMENTS**

➤ **Les relations avec le voisinage :**  très bonnes   
Correctes  Difficiles

Précisez si vous le souhaitez le type de difficultés et les sites concernés :

.....  
.....  
.....

➤ **Avez-vous des projets pour les bâtiments d'exploitation ? (même si à long terme)**

Amélioration, extension

Création de nouveaux bâtiments

Autres (précisez) :

.....  
.....  
.....

**Bâti à revaloriser par changement de destination (gîte, habitation, local de vente, ...) ?**

Oui  Non

**4. 6. TOURISME - DIVERSIFICATION**

➤ **Le tourisme sur l'exploitation :**

Présence de chambres d'hôtes ou gîte sur l'exploitation, précisez:

.....  
.....

Une autre activité en lien avec le tourisme, précisez où et laquelle:

.....  
.....

Projet

.....  
.....

➤ **Pratiquez-vous la vente directe ?**  Oui  Non  En projet

Si oui sur quel site ?

.....  
.....

---

<b>5. 7. SUCCESSION / TRANSMISSION D'EXPLOITATION</b>
---

➤ **Transmission de l'exploitation :**

Non concerné

Avec successeur connu dans le cadre familial       Avec successeur connu hors cadre familial

Sans successeur connu mais en recherche de repreneur     Oui     Non

Pose des problèmes particuliers (précisez) : .....

<b>6. 8. AVENIR DE L'EXPLOITATION</b>
---------------------------------------

➤ **Situation de votre structure :**

En développement       Stable       En difficulté       En fin d'activité

➤ **Evolution souhaitée de la SAU :**

Augmentation       Maintien       Diminution

Remarques ..... éventuelles :

.....  
.....

➤ **Pour la pérennité de votre exploitation, quelles seraient les actions à envisager ? A classer par ordre de priorité, ① étant la plus importante.**

Aménager, étendre ou construire des bâtiments agricoles

Être protégé de constructions nouvelles / de l'extension de la ville

Être préservé des infrastructures

Aménager la circulation / la signalisation

Déplacer / délocaliser l'exploitation

Autres (ex : amélioration réseau internet, remembrement, ...), précisez :

.....  
.....

<b>7. 9. REFLEXIONS GENERALES</b>
-----------------------------------

➤ **Remarques ou propositions concernant votre exploitation, l'agriculture, l'urbanisation, le développement actuel ou futur de votre territoire :**

## Analyse de l'aptitude agricole des sols

### Diagnostic agricole préalable à l'élaboration du PLUi de la Communauté de Communes de Bourges-Arnon Boischaut Cher

Sommaire :

Liste des figures .....	141
Glossaire .....	142
Avant-Propos et Méthodologie.....	143
A. Présentation du territoire de la Communauté de Communes.....	144
1. La géologie.....	144
2. Les grands ensembles pédologiques .....	145
B. Comment définir l'aptitude agricole d'un sol .....	148
1. Texture de surface .....	148
2. Intensité de la stagnation de l'eau.....	150
3. Capacité de rétention en eau .....	152
4. Aptitude agricole des sols.....	154
5. Occupation du sol.....	156
C. Focus par commune.....	158
1. La Celle-Condé.....	158
2. Chambon .....	159
3. Châteauneuf-sur-Cher .....	160
4. Chavanes .....	161
5. Corquoy .....	162
6. Crézançay-sur-Cher.....	163
7. Lapan .....	164
8. Levet .....	165
9. Lignières .....	166
10. Montlouis .....	167
11. Saint-Baudel.....	168
12. Saint-Loup-des-Chaumes .....	169
13. Sainte Lunaise .....	170
14. Saint Symphorien.....	171
15. Serruelles.....	172

---

16.	Uzay-le-Venon .....	173
17.	Vallenay .....	174
18.	Venesmes .....	175
19.	Villecelin .....	176

## Liste des figures

FIGURE 96 : EXTRAIT DE LA CARTE GEOLOGIQUE AU 1/1 000 000, CENTREE SUR LA COMMUNAUTE DE COMMUNES ABC.....	144
FIGURE 97 : CARTES DES PEDOPAYSAGES PRESENTS SUR LA COMMUNAUTE DE COMMUNES ABC.....	147
FIGURE 98 : CARTE DE LA TEXTURE DE SURFACE DES SOLS DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES ABC .....	149
FIGURE 99 : CARTE DE LA STAGNATION EN EAU DES SOLS DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES ABC .....	151
FIGURE 100 : CARTE DE LA CAPACITE DE RETENTION EN EAU DES SOLS DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES ABC.....	153
FIGURE 101 : CARTE DES CLASSES D'APTITUDE AGRICOLE DES SOLS DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES ABC.....	155
FIGURE 102 : CARTE DE L'OCCUPATION DES SOLS DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES ABC (DONNEES ISSUES DU RPG 2011).....	157
FIGURE 103 : CARTE DES CLASSES D'APTITUDES AGRICOLES SUR LA COMMUNE DE LA CELLE-CONDE.....	158
FIGURE 104 : CARTE DES CLASSES D'APTITUDES AGRICOLES SUR LA COMMUNE DE CHAMBON .....	159
FIGURE 105 : CARTE DES CLASSES D'APTITUDES AGRICOLES SUR LA COMMUNE DE CHATEAUNEUF-SUR-CHER.....	160
FIGURE 106 : CARTE DES CLASSES D'APTITUDES AGRICOLES SUR LA COMMUNE DE CHAVANES .....	161
FIGURE 107 : CARTE DES CLASSES D'APTITUDES AGRICOLES SUR LA COMMUNE DE CORQUOY .....	162
FIGURE 108 : CARTE DES CLASSES D'APTITUDES AGRICOLES SUR LA COMMUNE DE CREZANCAY-SUR-CHER .....	163
FIGURE 109 : CARTE DES CLASSES D'APTITUDES AGRICOLES SUR LA COMMUNE DE LAPAN .....	164
FIGURE 110 : CARTE DES CLASSES D'APTITUDES AGRICOLES SUR LA COMMUNE DE LEVET .....	165
FIGURE 111 : CARTE DES CLASSES D'APTITUDES AGRICOLES SUR LA COMMUNE DE LIGNIERES .....	166
FIGURE 112 : CARTE DES CLASSES D'APTITUDES AGRICOLES SUR LA COMMUNE DE MONTLOUIS.....	167
FIGURE 113 : CARTE DES CLASSES D'APTITUDES AGRICOLES SUR LA COMMUNE DE SAINT-BAUDEL.....	168

---

FIGURE 114 : CARTE DES CLASSES D'APTITUDES AGRICOLES SUR LA COMMUNE DE SAINT-LOUP-DES-CHAUMES .....	169
FIGURE 115 : CARTE DES CLASSES D'APTITUDES AGRICOLES SUR LA COMMUNE DE SAINTE-LUNAISE .....	170
FIGURE 116 : CARTE DES CLASSES D'APTITUDES AGRICOLES SUR LA COMMUNE DE SAINT-SYMPHORIEN .....	171
FIGURE 117 : CARTE DES CLASSES D'APTITUDES AGRICOLES SUR LA COMMUNE DE SERRUELLES .....	172
FIGURE 118 : CARTE DES CLASSES D'APTITUDES AGRICOLES SUR LA COMMUNE D'UZAY-LE-VENON .....	173
FIGURE 119 : CARTE DES CLASSES D'APTITUDES AGRICOLES SUR LA COMMUNE DE VALLENAY .....	174
FIGURE 120 : CARTE DES CLASSES D'APTITUDES AGRICOLES SUR LA COMMUNE DE VENESMES .....	175
FIGURE 121 : CARTE DES CLASSES D'APTITUDES AGRICOLES SUR LA COMMUNE DE VILLECELIN .....	176

## Glossaire

**Battance** : formation d'une croûte indurée en surface d'un sol nu après de fortes pluies. Cette croûte est imperméable et nuit à la levée des cultures.

**Drainage** : technique consistant à évacuer l'excès d'eau des sols à l'aide de tuyaux perforés placés en profondeur.

**Facies** : ensembles de caractères (*nature, allure, composition*) permettant de caractériser une roche.

**Matériau parental** : matériau (*roche plus ou moins friable, recouvrement, dépôt...*) dans lequel le sol se forme.

**Pédopaysage** : unité paysagère caractéristique d'un milieu physique et socio-économique agricole défini pour le département du Cher.

**Réserve Utile (RU)** ou capacité de rétention en eau : quantité d'eau qu'un sol peut retenir pour l'alimentation hydrique d'une plante.

**Ressuyage** : vitesse d'évacuation de l'eau dans un sol, lorsqu'elle est limitée les sols sont dits hydromorphes.

**Texture** : proportion des différentes classes granulométriques de la fraction minérale de la terre fine (*argiles, limons, sables*).

---

# Avant-Propos et Méthodologie

Depuis plus de 40 ans, la Chambre d'agriculture du Cher analyse et cartographie les sols et les paysages du département. Aujourd'hui, elle est à même de proposer plusieurs découpages du département, selon les caractéristiques physiques du milieu et/ou socio-économiques agricoles. Ces travaux sont l'aboutissement de deux programmes de cartographie des couvertures pédologiques du département. Dès les années 1970, la Chambre d'agriculture s'est lancée dans la cartographie des sols, de l'ensemble du département, au 1/50 000. En 2013, la France et le Cher ont fait l'objet d'un programme de cartographie des sols au 1/250 000. Pour les besoins de ces réalisations, les pédologues de la Chambre d'Agriculture du Cher ont découpé le département en 21 ensembles physiques et agricoles homogènes. Ces ensembles sont nommés « Pédopaysages ». Pour chaque pédopaysage, les pédologues de la Chambre d'agriculture du Cher ont décrit des grands ensembles de sols présentant des propriétés similaires, elles-mêmes conditionnées par les caractéristiques du milieu (*géologie, relief, eau, agriculture...*). Un lien direct entre leurs propriétés et l'occupation du sol est généralement possible.

Le diagnostic agricole des sols de la Communauté de Communes de ABC a été réalisé sur la base de ces deux outils et de l'interprétation des pédologues de la Chambre d'agriculture. A l'échelle de la Communauté de Communes, les pédopaysages et les grands ensembles de sols, les plus représentatifs du territoire, sont décrits. Une relation avec les principales activités agricoles est faite. A proximité de chaque bourg de la Communauté de Communes, les caractéristiques des sols sont présentées. Le potentiel agronomique des sols, définis à partir des données de la carte des sols au 1/50 000 est donné. Les atouts et les contraintes sont explicités.

Pour chaque partie de ce document, un résumé synthétique sera proposé et disponible dans les encadrés verts.

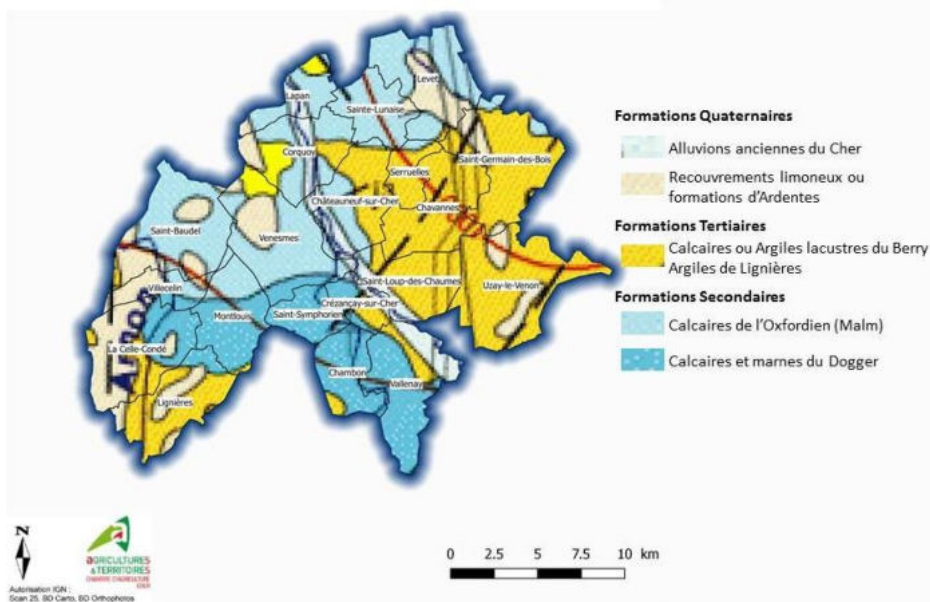
# A. Présentation du territoire de la Communauté de Communes.

## 1. La géologie

La Communauté de Communes ABC se situe à l'ouest du département du Cher, sur des dépôts marins du Secondaire, au niveau de la transition entre les terrains marneux et calcaires du Jurassique moyen ou Dogger et les terrains calcaires du Jurassique inférieur ou Malm d'âge Oxfordien (**FIGURE 96**). Au sud, les communes de Chambon, Crézancay-sur-Cher, La Celle-Condé, Montlouis, Saint-Symphorien, Vallenay et Villecelin reposent sur les formations du Dogger. Au nord, les communes de Châteauneuf-sur-Cher, Corquoy, Lapan, Levet, Saint-Baudel, Sainte-Lunaise et Venesmes sont à l'aplomb des calcaires du Dogger.

Des ensembles d'âge plus récent, du Tertiaires, recouvrent une large partie de la Communauté de Communes ABC. Au sud-ouest, la formation géologique dite des « Argiles de Lignièrès » est datée de l'Eocène supérieur-Oligocène et est observée au niveau des communes de La Celle-Condé et de Lignièrès. A l'est de la Communauté de Communes, à l'aplomb des communes de Châteauneuf-sur-Cher, Chavannes, Saint-Germain-des-bois, Saint-loup-des-Chaumes, Serruelles et Uzay-le-Venon des calcaires et argiles lacustres du Berry sont observées. Ces formations sont datées de la même époque que la précédente.

Plus localement et de manière disparate, des formations du Quaternaire sont également observées. Les formations alluviales anciennes, grossières et hétérogènes, dites « Formation d'Ardentes » sont principalement identifiées sur les communes de La Celle-Condé, Saint-Baudel, Venesmes Uzay-le-Venon ou Villecelin. Au Nord de la Communauté de Communes, les terrains du Malm sont régulièrement recouverts par des dépôts limoneux éoliens. Les rivières du Cher et de l'Arnon dessinent des vallées plus ou moins larges d'alluvions récentes.



**FIGURE 96 : EXTRAIT DE LA CARTE GEOLOGIQUE AU 1/1 000 000, CENTREE SUR LA COMMUNAUTE DE COMMUNES ABC**

---

## 2. Les grands ensembles pédologiques

Lors de la réalisation de la carte au 1/250 000, les pédologues de la Chambre d'Agriculture ont décrit des grands ensembles de sols présentant des caractéristiques similaires, aussi appelé pédopaysages. Sur la Communauté de Communes ABC, 6 six ensembles sont majoritaires, 3 autres sont très localement représentés (**FIGURE 97**).

- Bassin de Lignières

Ce pédopaysage est présent sur les communes de Chambon, La Celle-Condé, Lignières, Saint-Baudel et Villecelin. Les matériaux parentaux dans lesquels se sont développés les sols sont d'origines et de natures différentes. Cet ensemble comprend les argiles lourdes pures dites de Lignières mais également des argiles sableuses de Lignières et des calcaires lacustres du Berry. Ces matériaux peuvent être recouverts par des épandages principalement sableux dits des Formations d'Ardentes ou par des alluvions de l'Arnon. Les argiles sableuses ou lourdes ainsi que les calcaires se sont déposés au fond d'un lac dans un bassin d'effondrement. Les matériaux de recouvrement sont plus récents et proviennent de l'érosion de l'ancien Massif Central.

Les sols qui se développent dans ces matériaux sont hydromorphes, argileux lorsque qu'ils se sont développés dans les Argiles de Lignières ou dans les calcaires lacustres. Sinon, ils sont plus limoneux, voire sableux s'ils se sont développés dans les épandages.

- Bassin d'Uzay-le-Venon

Cet ensemble est principalement présent sur les communes de Châteauneuf-sur-Cher, Chavanes, Corquoy, Saint-Germain-des-Bois, Saint-loup-des-Chaumes, Serruelles et Uzay-le-Venon. Les sols se sont développés dans l'altération des calcaires lacustres du Berry. Localement, des recouvrements de type formations d'Ardentes et anciennes alluvions du Cher sont identifiés

L'altération des calcaires lacustres, gris à grisâtre, amène à des sols de couleur sombre très caractéristique de cet ensemble. Ils sont argileux à argileux lourds et calcaires. Au niveau des recouvrements, les sols sont plus limoneux, voire sableux s'ils se sont développés dans les épandages. Cet ensemble comprend, à l'est de la commune de Saint-Germain-des-Bois, une partie des Marais de Contres

- Champagne Berrichonne

Pour les besoins de la cartographie au 1/250 000, la petite région naturelle de la « Champagne Berrichonne » a été subdivisée en plusieurs entités dont deux sont présentes sur le territoire de la Communauté de Communes ABC, la Champagne Berrichonne Centre-Ouest et la Champagne Berrichonne Centre. A l'échelle du territoire de la Communauté de Communes ABC, la géologie et les conditions agropédoclimatiques de ces deux entités peuvent être confondues.

Le pédopaysage de la Champagne Berrichonne est principalement présent sur les communes de Corquoy, Lapan, Levet, Saint-Baudel, Sainte-Lunaise et Venesmes. Dans son ensemble, c'est un plateau incliné du Sud vers le Nord et entaillé par les Vallées du Cher et de l'Auron. Les matériaux parentaux dans lesquels se sont développés les sols sont principalement des calcaires d'origine marine (d'âge Oxfordien). Localement ces calcaires sont recouverts par des dépôts

---

limoneux éoliens, des formations d’Ardentes ou des alluvions anciennes déposées par le Cher et l’Arnon.

Dans l’altération des roches calcaires, se sont développés des sols à texture argileuse dont l’épaisseur varie de manière importante (15 cm à 60 cm). Les excès d’eau de pluie que le sol ne peut pas stocker descendent verticalement dans les calcaires fissurés vers la nappe en sous-sol. Les caractéristiques physico-chimiques de ces recouvrements sont très variables et influencent directement la formation et les propriétés des sols. Leurs surfaces varient de quelques dizaines d’hectares (lentilles inter- et intra parcellaires) à plusieurs kilomètres carrés (grands plateaux).

- Champagne Berrichonne Humide

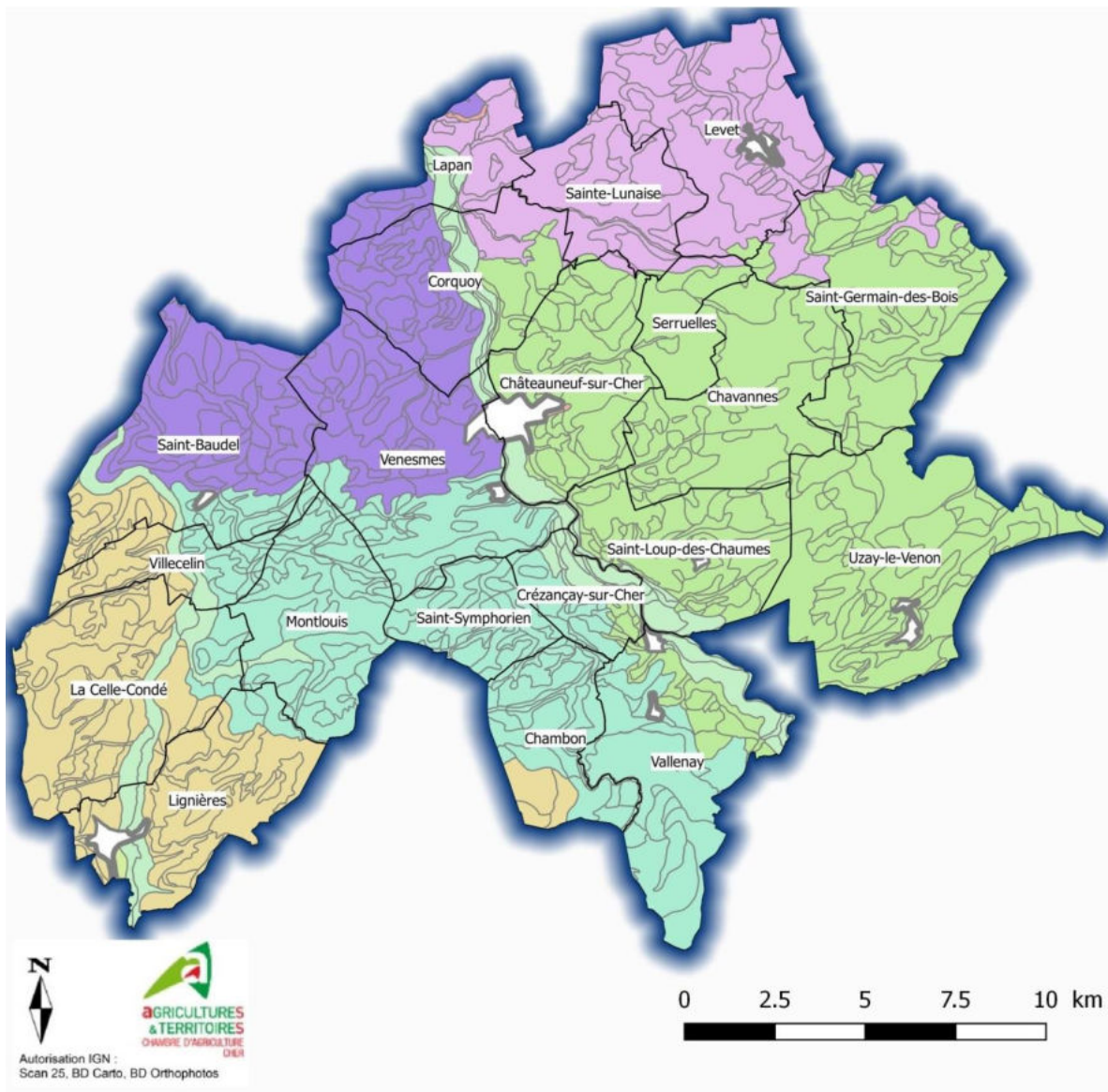
Ce pédopaysage est localisé sur les communes de Chambon, Crezancay-sur-Cher, Montlouis, Saint-Baudel, Saint-Symphorien, Vallenay, Villecelin et Venesmes. Ce pédopaysage est situé exclusivement entre les vallées du Cher et de l’Arnon. Il repose sur les formations géologiques du Dogger, principalement d’origine marine, constituées de calcaires, de marnes et d’argiles à silex. Localement des matériaux de recouvrement, principalement sableux (alluvions et Formations d’Ardentes), sont présents sous forme de lentilles, d’une surface ne dépassant pas quelques kilomètres carrés. Des recouvrements éoliens de textures plus limoneuses couvrent des surfaces plus importantes notamment au sud de Vallenay.

Les sols qui se développent dans ces matériaux sont majoritairement hydromorphes et argileux, sauf au sud de Vallenay où les sols sont plus limoneux.

- Vallée de l’Arnon et du Cher

Les vallées de ces deux rivières sont plus ou moins larges, de 300 m à près 1,5 km. Les alluvions qu’elles transportent sont de diverses natures (silex, quartz, calcaire). Pour l’Arnon, les alluvions s’appauvrissent en éléments grossiers de l’amont vers l’aval. Les alluvions du Cher sont plus limoneux.

Le fonctionnement des sols développés dans ces matériaux est caractérisé par la présence plus ou moins permanente de l’eau.



- |  |                                      |
|--|--------------------------------------|
| <b>Pédopaysages</b>                      | 1500 - Champagne Berrichonne Humide  |
| 100 - Interfluve Yèvre Cher              | 1700 - Bassin de Lignièrès           |
| 110 - Bassin d'Uzay-le-Venon             | 1800 - Boischaut                     |
| 200 - Champagne Berrichonne Centre Ouest | 1900 - Bassin Cher Loubière Marmande |
| 300 - Champagne Berrichonne Centre       | 3000 - Villes                        |
| 1000 - Vallées                           |                                      |

FIGURE 97 : CARTES DES PEDOPAYSAGES PRESENTS SUR LA COMMUNAUTE DE COMMUNES ABC

***Points importants à retenir :***

Les territoires de la Communauté de Communes se situent à l’aplomb de différents ensembles géologiques qui influencent fortement les sols qui se sont développés dans ces matériaux. En conséquent, la nature et le fonctionnement des sols sont très différents. Plusieurs pédopaysages sont présents sur ce territoire ce qui traduit la diversité des sols identifiés mais aussi une diversité d’occupation et d’aptitude agricole des sols.

---

## **B. Comment définir l'aptitude agricole d'un sol**

L'aptitude agricole d'un sol est le résultat d'un diagnostic dépendant des caractéristiques du sol mais également de l'usage visé. Les principaux éléments observés pour définir une aptitude agricole sont la texture de surface, la vitesse d'écoulement de l'eau dans le sol ou le ressuyage et la capacité du sol à retenir l'eau ou réserve utile. L'état organique et calcique des sols sont également des facteurs à prendre en compte.

### **1. Texture de surface**

La notion de texture correspond à la proportion de chaque classe granulométrique de la fraction minérale d'un sol. Classées par taille, ces classes sont les sables, les limons et les argiles. Cette caractéristique influence fortement l'aptitude agricole d'un sol, dont l'optimum est une texture équilibrée entre chaque classe granulométrique.

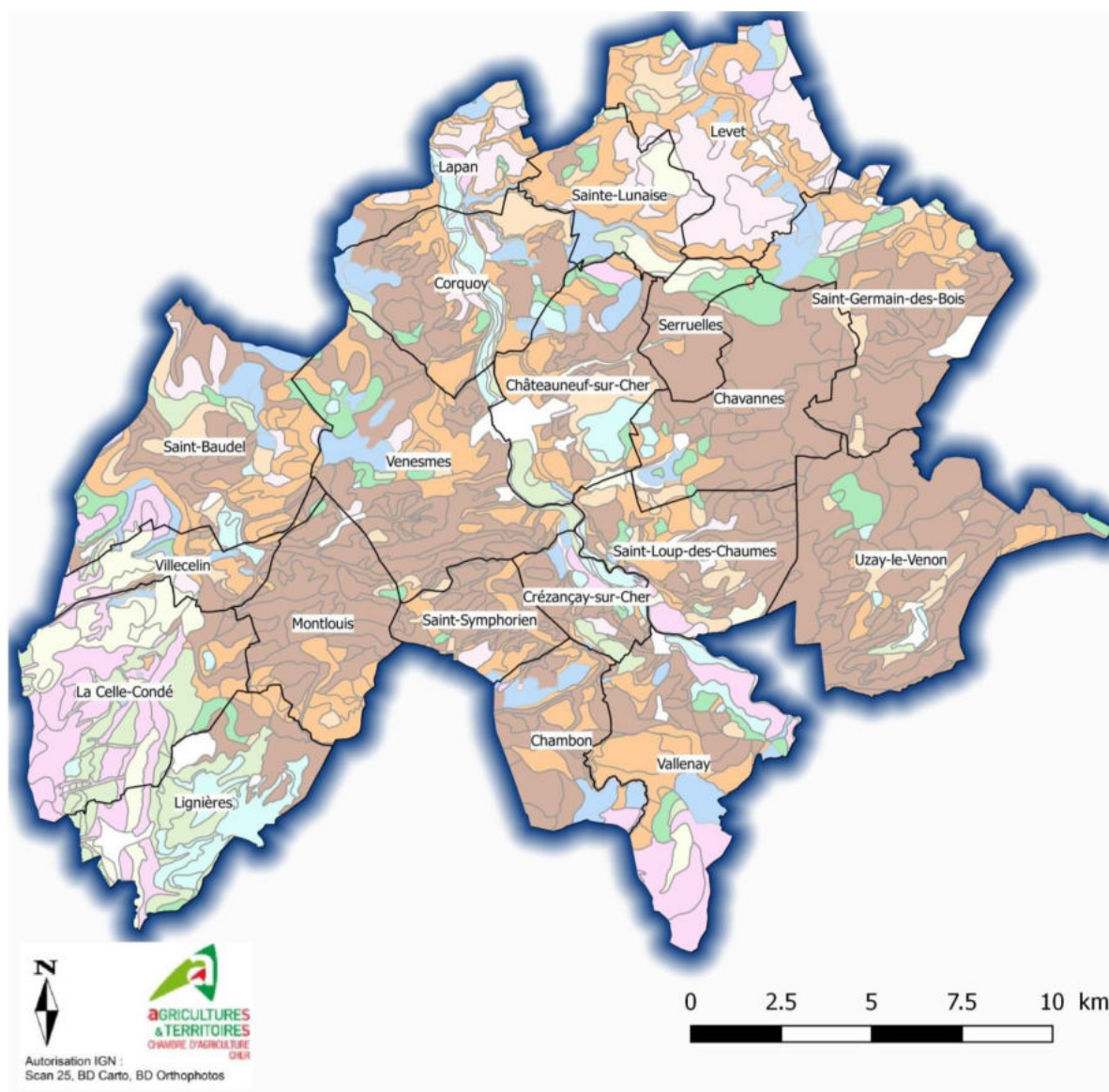
Les sols présentant une texture de surface argileuse ou argileuse lourde sont difficiles à travailler. Ils nécessitent une puissance de travail importante et l'intervalle de temps durant lequel il est possible d'effectuer le travail du sol en bonne condition est réduit. Ces textures présentent un ressuyage lent, voire très lent, mais possèdent une forte capacité de rétention en eau. En céréaliculture, ces sols sont généralement drainés. Chimiquement, les sols à texture argileuse sont très riches.

Les sols à texture limoneuse sont plus faciles à travailler. Ils nécessitent moins de puissance et l'intervalle de temps durant lequel il est possible d'effectuer le travail du sol en bonne condition est plus important que pour les sols argileux. C'est en partie lié à un ressuyage plus rapide. Les sols dominés par les limons sont chimiquement riches et possèdent de bonne réserve utile. Cependant, ces sols sont sensibles au phénomène de battance et à l'érosion hydrique. Les amendements calciques et organiques doivent être surveillés pour limiter ces phénomènes.

Les sols sableux sont très faciles à travailler et leur ressuyage rapide leur permet d'être travaillés très rapidement après une pluie. Cependant, ils sont chimiquement pauvres et présentent une faible capacité de rétention en eau.

- Les textures de surfaces sur le territoire

A l'échelle de la Communauté de Communes ABC, les textures de surfaces argileuses et argileuses lourdes sont majoritaires (**FIGURE 98**). Elles sont issues de l'altération des calcaires de l'Oxfordien ou lacustre, des Argiles de Lignières, des marnes et calcaires dogger. Des textures plus légères, limoneuses à sableuses, sont observées dans les sols développés aux seins des matériaux de recouvrement plus récents (*alluvions, formation d'Ardentes, dépôts éoliennes*) et dans les alluvions actuelles des deux principales rivières qui traversent le territoire de la Communauté de Communes ABC.



**FIGURE 98 : CARTE DE LA TEXTURE DE SURFACE DES SOLS DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES ABC**

---

## 2. Intensité de la stagnation de l'eau

Les notions de ressuyage et de stagnation de l'eau dans un sol évoluent de manière opposée. Plus un sol présente une vitesse de ressuyage rapide, moins l'intensité de la stagnation de l'eau est marquée, voire nulle. Les sols dont l'intensité de la stagnation en eau est importante sont dits « hydromorphes ». L'hydromorphie correspond à une obstruction de la porosité des sols, par l'eau, entraînant une asphyxie des sols. En agriculture, l'hydromorphie est un facteur limitant car elle entraîne une asphyxie racinaire, donc une diminution de rendement, et une difficulté à travailler le sol dans de bonnes conditions. Cette contrainte peut être réduite par l'utilisation de la technique de drainage.

- L'intensité de la stagnation de l'eau dans les sols du territoire

La majorité des sols de la Communauté de Communes ABC présentent un ressuyage imparfait, voire faible (**FIGURE 99**). Deux raisons principales expliquent ce comportement. Les sols développés dans les matériaux argileux de Lignières, dans les calcaires et marneux du Dogger, voire dans les calcaires de l'Oxfordien, pour certaines zones, présentent des textures argileux à argileuses lourdes qui limitent fortement la circulation de l'eau dans ces sols. Les sols développés dans les recouvrements plus récents (alluvions, formation d'Ardentes, dépôts éoliennes) présentent un mauvais ressuyage en raison d'une rupture de perméabilité en profondeur liée soit au type de sol ou à la nature du substrat géologique.

Sur les communes de Châteauneuf-sur-Cher, Chavannes, Corquoy, Lapan, Levet, Saint-Lou-des-Chaumes, Sainte-Lunaise, Serruelles, et Venesmes de larges zones présentent des sols sains. Pour les communes en Champagne Berrichonne, se comportement est typique de ce pédopaysage. Bien que les sols y soient argileux, la présence importante de calcaire dans les sols permet une bonne structure et porosité favorisant leur ressuyage. De plus, le substrat géologique, les calcaires de l'Oxfordien en Champagne Berrichonne, sont généralement fracturés et permettent une infiltration rapide de l'eau. Il en est de même pour la partie nord-est et est du pédopaysage du Bassin d'Uzay-le-Venon.

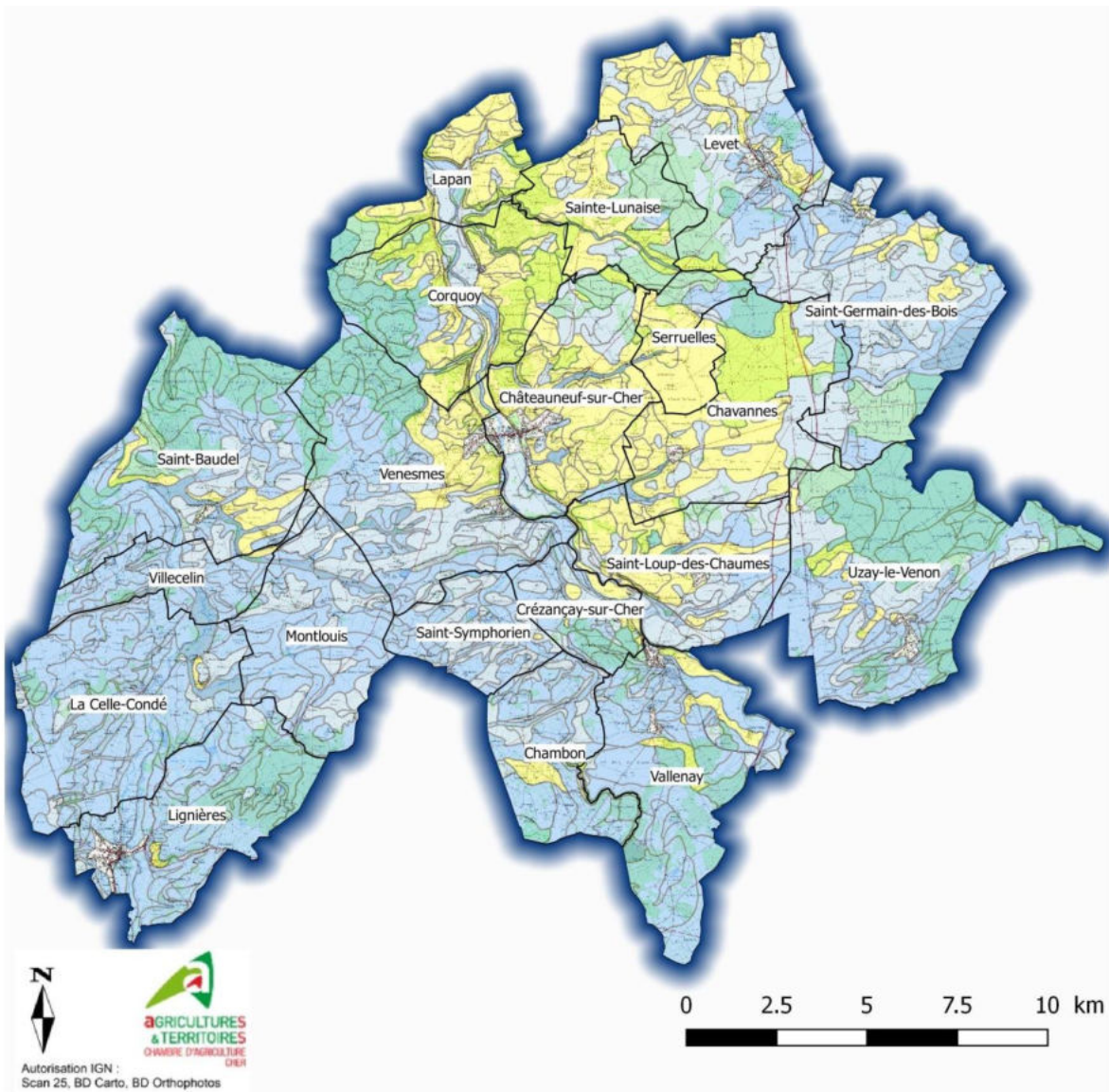


FIGURE 99 : CARTE DE LA STAGNATION EN EAU DES SOLS DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES ABC

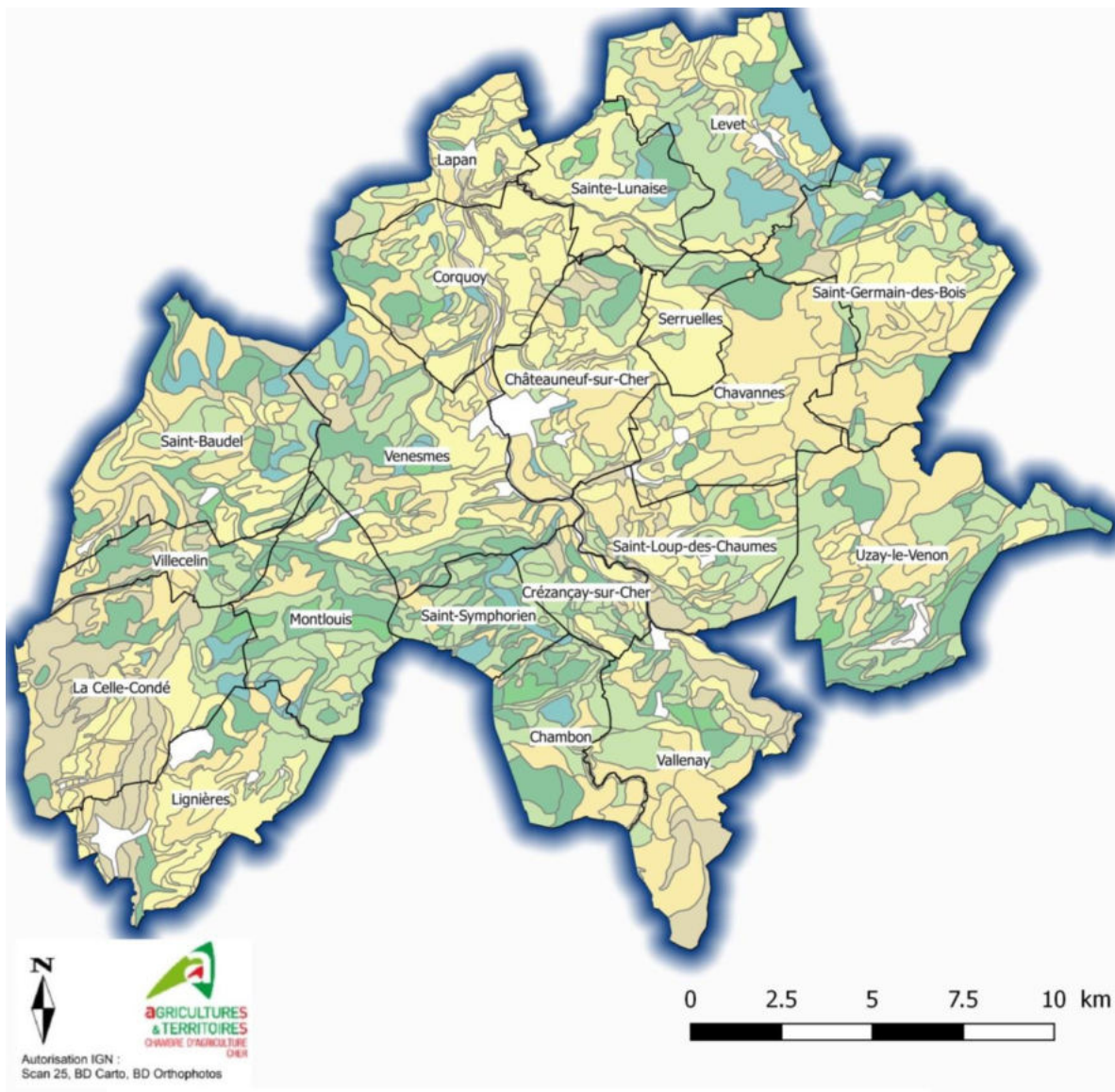
---

### 3. Capacité de rétention en eau

La capacité d'un sol à retenir l'eau pour l'alimentation hydrique des plantes, ou réserve utile, est un facteur essentiel pour définir le potentiel agronomique d'un sol. La valeur de la réserve utile permet d'estimer si le sol sera en capacité de fournir suffisamment d'eau à une culture pour qu'elle atteigne son stade de récolte. Cette notion est particulièrement importante pour les cultures de printemps où l'eau est souvent le facteur limitant. La réserve utile d'un sol dépend de sa texture, sa charge en éléments grossiers, son épaisseur et de la nature du substrat géologique. Les textures sableuses sont celles qui retiennent le moins l'eau. A l'opposé, les textures limono-argileuses et argileuses possèdent les capacités de rétention en eau les plus élevées.

- La capacité de rétention en eau des sols du territoire

A l'échelle du territoire de la Communauté de Communes ABC, les capacités de rétention en eau sont très variables (**FIGURE 100**). Elles dépendent de la texture mais également de la profondeur des sols. La Champagne Berrichonne présente de nombreux sols superficiels aux faibles rétentions en eau très caractéristique de ce pédopaysage. Les sols de cet ensemble développés dans les recouvrements limoneux sont généralement plus épais et présentent des capacités de rétention en eau plus importantes (*en particulier sur la commune de Levet*). Les sols argileux et épais de la Champagne Berrichonne humides proposent des capacités de rétention en eau globalement importantes. Pour les pédopaysages du Bassin de Lignières et du Bassin d'Uzay-le-Venon, les capacités de rétentions varient principalement en fonction de l'épaisseur du sol.



RU	50 - 74 mm	125 - 149 mm
0 - 24 mm	75 - 99 mm	150 - 175 mm
25 - 49 mm	100 - 124 mm	175 - 199 mm

Sols à très fortes réserves en eau : 200 mm et plus.  
 Sols à bonnes réserves en eau : 199 à 150 mm.  
 Sols à assez bonnes réserves en eau : 149 à 100 mm.  
 Sols sensibles à la sécheresse : 99 à 50 mm.  
 Sols fortement sensibles à la sécheresse : 49 à 25 mm.  
 Sols très sensibles à la sécheresse : 24 à 0 mm.

FIGURE 100 : CARTE DE LA CAPACITE DE RETENTION EN EAU DES SOLS DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES ABC

---

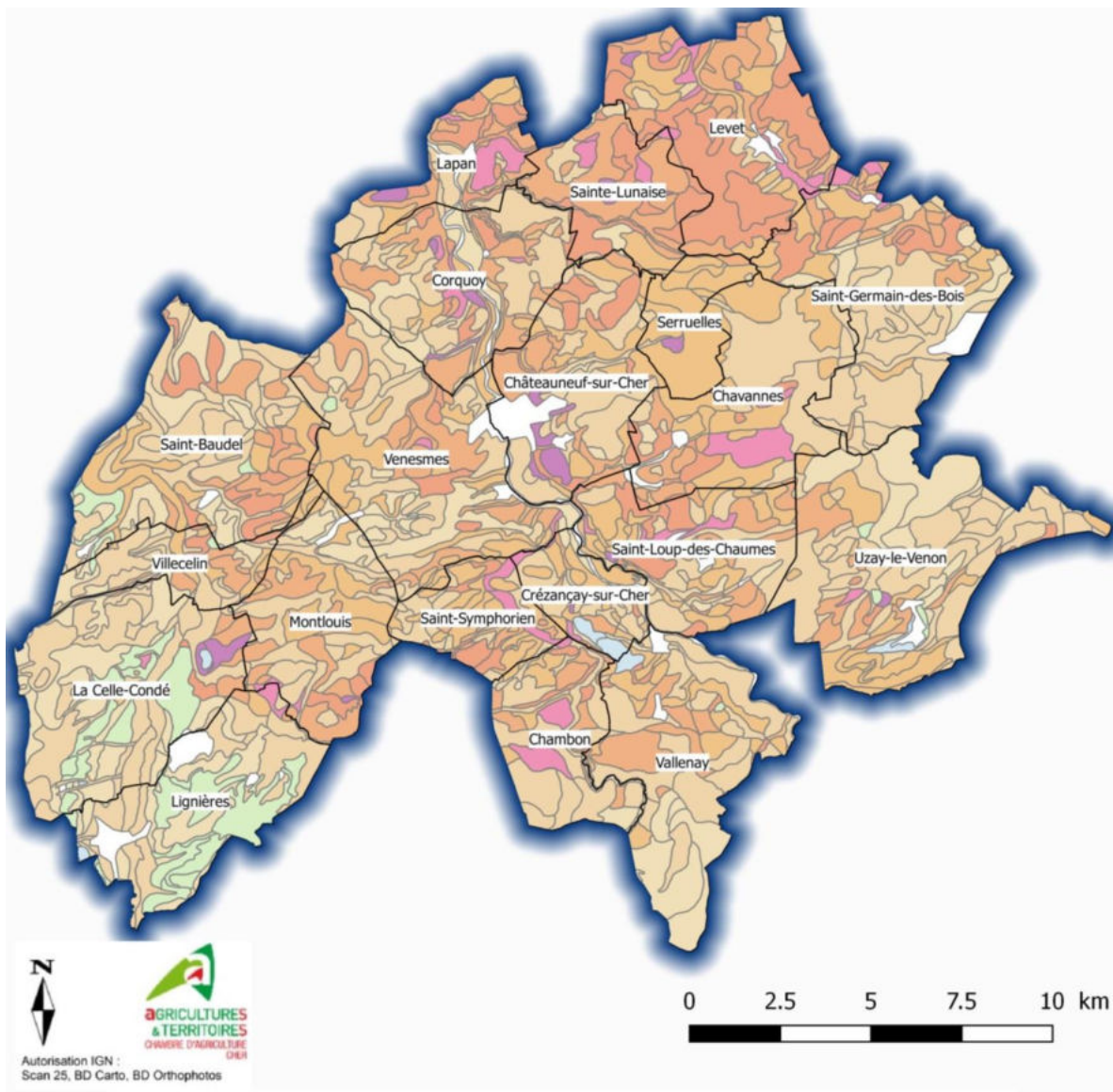
#### 4. Aptitude agricole des sols

L'aptitude agronomique d'un sol est la synthèse des éléments cités précédemment. Elle prend également en compte la charge en éléments grossiers (*limitant le travail du sol et la réserve utile*), l'état organique et calcique des sols ou encore la profondeur du profil de sol.

- L'aptitude agricole des sols du territoire

Les aptitudes agricoles des sols de la Communauté de Communes ABC varient fortement d'un pédopaysage à l'autre et parfois au sein même d'un pédopaysage (**FIGURE 101**).

- Les sols du Bassin de Lignières proposent des aptitudes agricoles limitées à très faibles. Les textures légères, plutôt pauvres chimiquement, issues de l'altération des recouvrements de type Formation d'Ardentes et la mauvaise circulation de l'eau dans ces sols limitent très fortement le potentiel agricole de ces sols et la diversité des cultures possibles.
- Les sols de la Champagne Berrichonne Humide présentent des aptitudes agricoles plus importantes, essentiellement de classe I et II. Les facteurs limitants sont différents selon les secteurs (*hydromorphie, texture contraignant le travail du sol, faible capacité de rétentions en eau*) mais ne sont pas des contraintes majoritaires limitant fortement le potentiel des cultures et leur diversité. Au sud de Vallenay, les aptitudes agricoles des sols de ce pédopaysage sont plus faibles et limitées à la fois par une hydromorphie excessive, des textures plus légères et des capacités de rétention en eau moins importantes.
- En Champagne Berrichonne, les aptitudes agricoles des sols sont majoritairement de classe I et II. Sur les communes de Saint-Baudel et Venesmes les aptitudes agricoles sont plus faibles. Ces sols sont principalement limités par leur hydromorphie excessive. Sur les communes de Corquoy, Lapan, Levet et Sainte-Lunaise les aptitudes sont plus importantes et généralement limitées par une capacité de rétention en eau assez faible. Sur la commune de Levet, les recouvrements limoneux éoliens limitent cette contrainte.
- Les sols du Bassin d'Uzay-le-Venon présentent des aptitudes agricoles très variables. L'hydromorphie est une contrainte majeure de cet ensemble, parfois associée à des contraintes de texture et/ou de capacité de rétention en eau. Dans les zones saines, principalement situées sur les communes de Châteauneuf-sur-Cher, Chavanes, Saint-Loup-des-Chaumes et Serruelles, la contrainte majoritaire est la capacité de rétention en eau. Toutefois, ces sols présentent une aptitude agricole plus élevée que le reste de l'ensemble.



Classe d'aptitude agricole	50 - 59	75 - 79
0 - 29	60 - 64	80 - 89
30 - 39	65 - 69	90 - 100
40 - 49	70 - 74	

Classe I : de 100 à 80 points - Sols à hauts potentiels convenant à toutes les cultures.  
 Classe II : de 79 à 60 points - Sols à bons potentiels.  
 Classe III : de 59 à 40 points - Sols à potentiels limités, par un ou plusieurs facteurs.  
 Classe IV : de 39 à 0 points - Sols à faibles ou très faibles potentiels.

FIGURE 101 : CARTE DES CLASSES D'APTITUDE AGRICOLE DES SOLS DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES ABC

---

## 5. Occupation du sol

L'occupation du sol traduit bien les principales contraintes des sols et les aptitudes agricoles des sols de la Communauté de Communes ABC. La figure 102 propose une analyse thématique de l'occupation du sol faite à partir des données du Référentiel Parcellaire Graphique de 2011 (RPG-2011). En orange et jaune sont représentées les cultures d'hiver telles que le colza le blé ou l'orge. Ces cultures s'adaptent bien aux sols sains ou présentant une hydromorphie peu marquée. Elles peuvent également être produites dans les zones avec une rétention en eau plus faible. Leur cycle de végétation étant avancé lors des périodes de déficit hydrique, ces cultures s'adaptent bien à cette contrainte. Dans ces mêmes secteurs, si la capacité de rétention en eau des sols est plus importante des cultures de printemps sont présentes. Ce sont les zones avec les aptitudes agricoles les plus importantes, sans contrainte particulière, telles que le plateau limoneux de Levet, les zones plus profondes à l'ouest du Bassin d'Uzay-le-Venon ou localement en Champagne Berrichonne Humide.

Au sein du pédopaysage du Bassin de Lignières, les aptitudes agricoles sont plus faibles et cumulent de nombreuses contraintes : texturale, chimiques et hydrique (*humide en hiver et séchant l'été*). L'occupation agricole du sol est principalement prairial. Dans les zones les moins séchantes, à l'ouest de La Celle-Condé une mise en culture est observée.

Les zones non cartographiées (en blanc) sont des secteurs non agricoles. Ce sont des secteurs très majoritairement forestiers. La forêt n'ayant pas les mêmes exigences que les cultures, elles s'adaptent bien à certaines des contraintes énoncées précédemment.

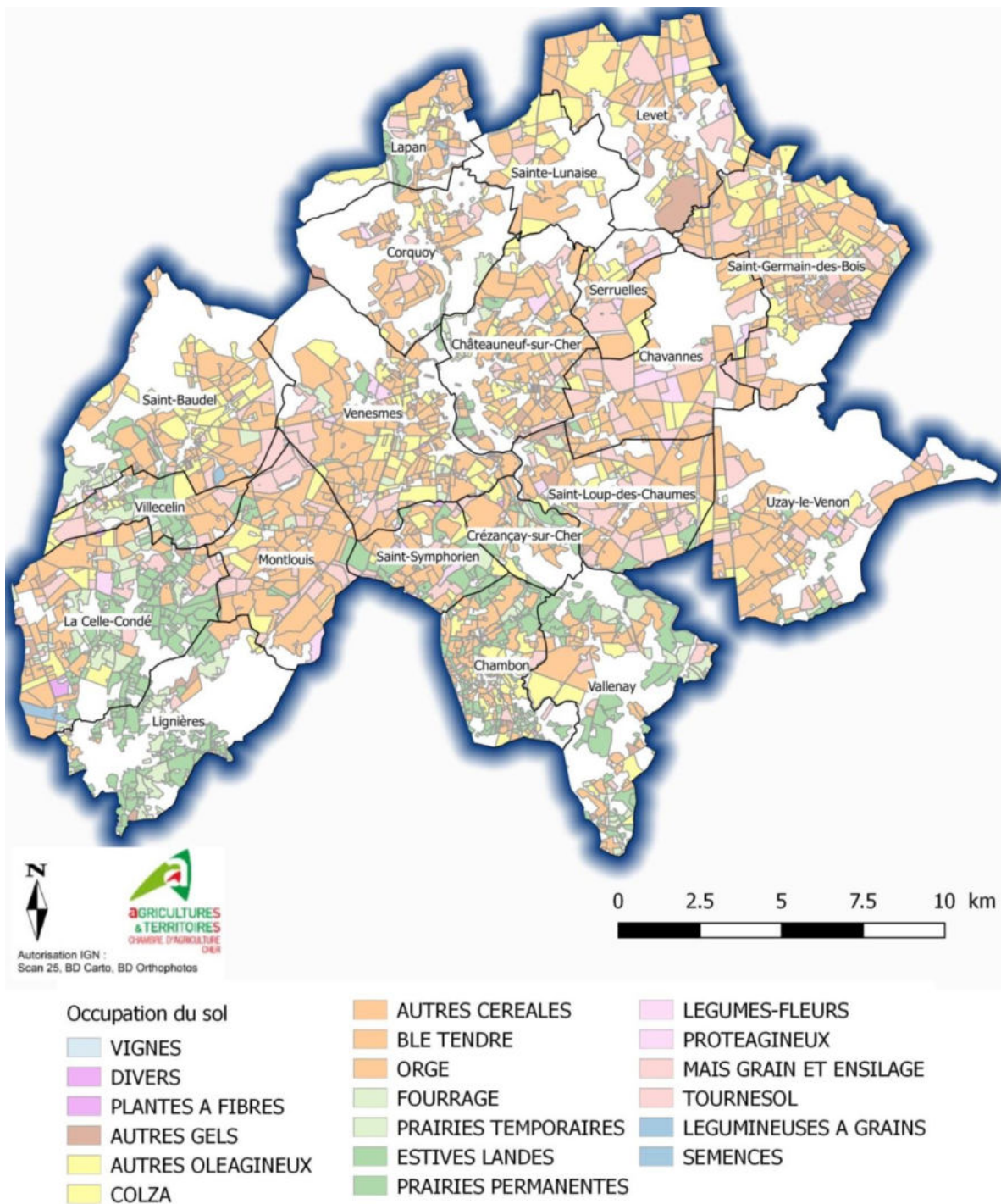
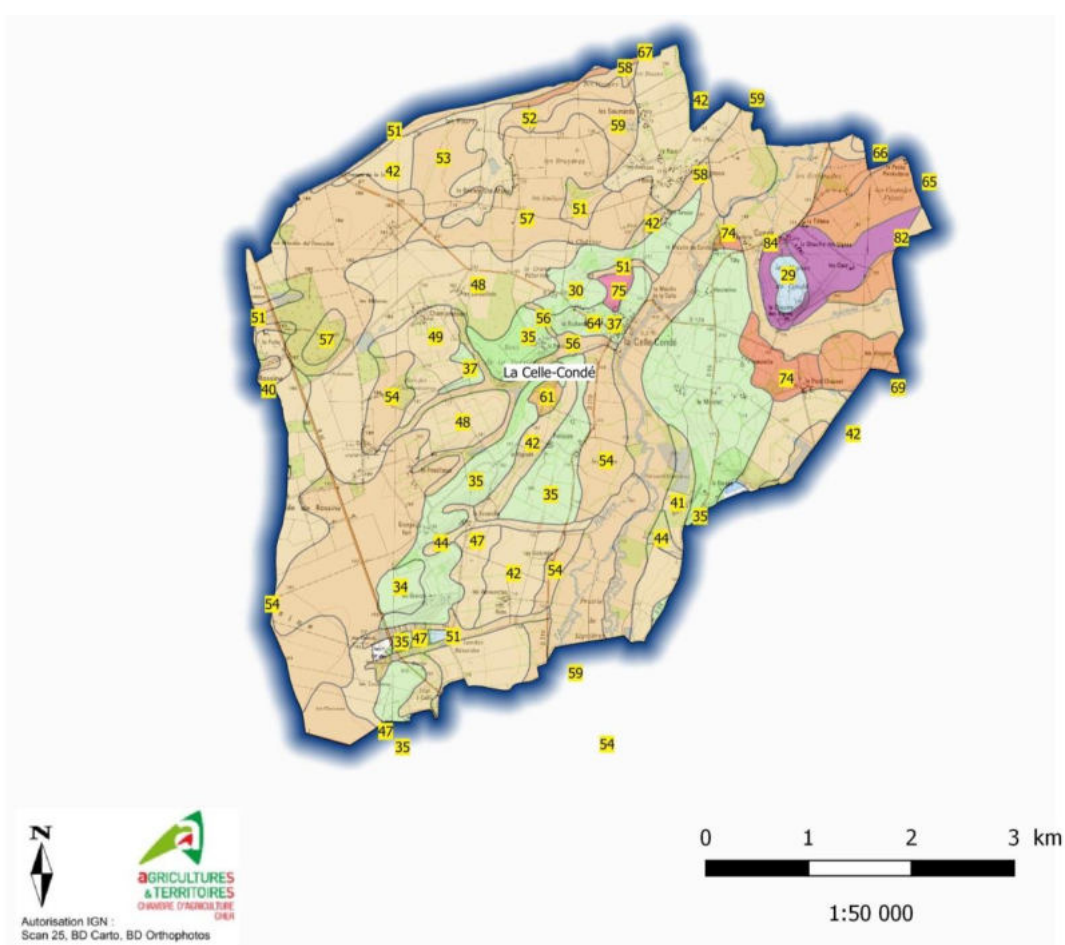


FIGURE 102 : CARTE DE L'OCCUPATION DES SOLS DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES ABC (DONNEES ISSUES DU RPG 2011)

## C. Focus par commune.

### 1. La Celle-Condé

Mis à part quelques sols à très bonne aptitude agricole, au nord-est de la commune, la majorité des sols présentent une aptitude agricole moyenne (**FIGURE 103**). Le ressuyage lent à très lent en est la cause principale. Cette contrainte peut être levée par la mise en place d'un réseau de drainage. Sur les rives de l'Arnon au sud du bourg, elle ne peut pas être levée dans les sols développés dans les argiles lourdes pures. Ces argiles dites « plastiques », ne sont techniquement pas drainable. Les sols à texture de surface plus limoneuse et sableuse sont des sols à faible capacité de rétention en eau et à faible fertilité physique et chimique. Leur aptitude agricole est faible.



Classe d'aptitude agricole		
0 - 29	50 - 59	75 - 79
30 - 39	60 - 64	80 - 89
40 - 49	65 - 69	90 - 100
	70 - 74	

Classe I : de 100 à 80 points - Sols à potentiels convenant à toutes les cultures.

Classe II : de 79 à 60 points - Sols à bons potentiels.

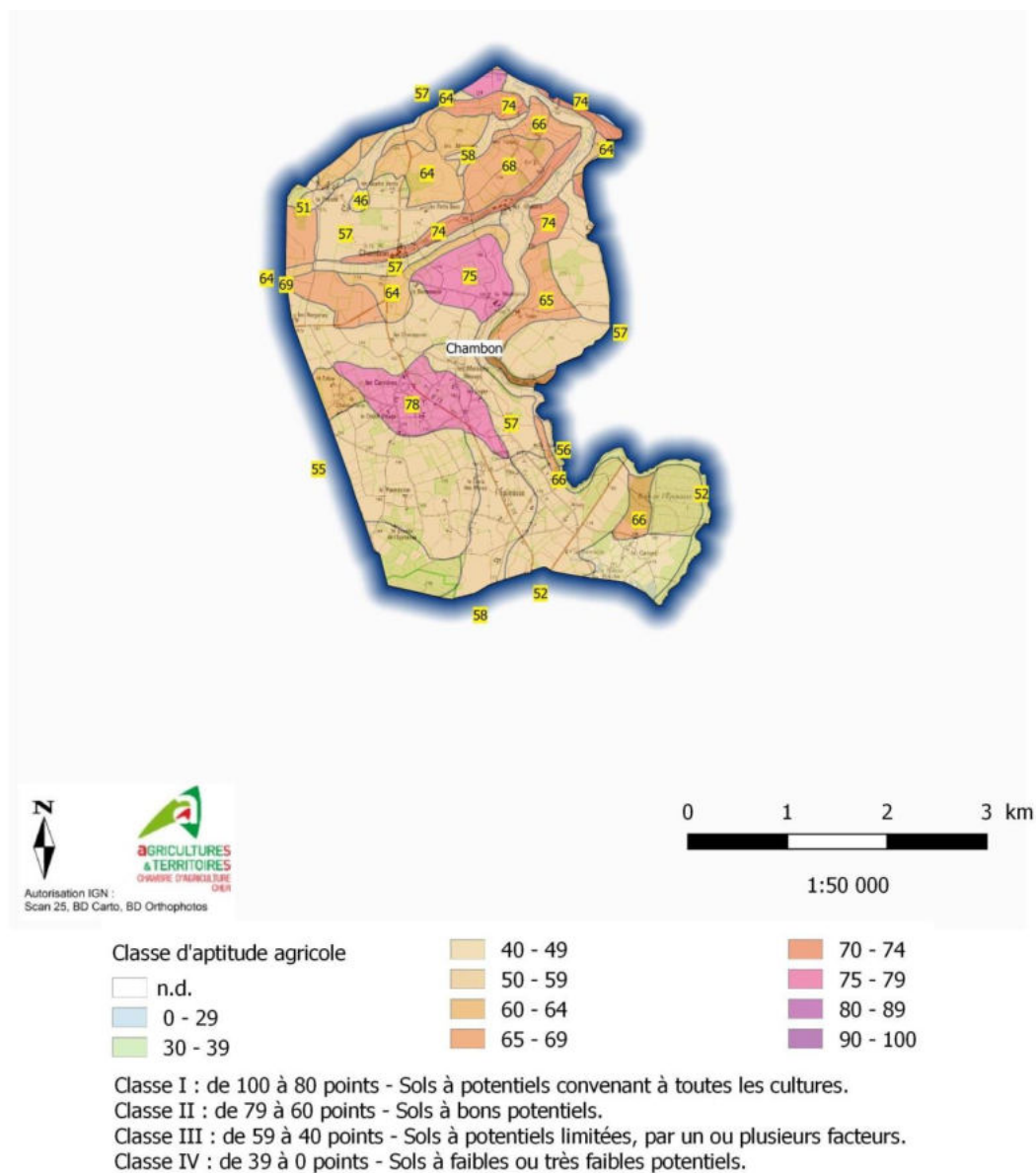
Classe III : de 59 à 40 points - Sols à potentiels limitées, par un ou plusieurs facteurs.

Classe IV : de 39 à 0 points - Sols à faibles ou très faibles potentiels.

FIGURE 103 : CARTE DES CLASSES D'APTITUDES AGRICOLES SUR LA COMMUNE DE LA CELLE-CONDE

## 2. Chambon

Les sols de la commune présentent une aptitude agricole moyenne à bonne (**FIGURE 104**). Le ressuyage lent est quasiment généralisé et constitue la contrainte majeure si un système de drainage n'est pas installé. Les textures de surface argileuses ou équilibrées garantissent une bonne capacité de rétention en eau et une bonne fertilité physique (*bonne stabilité structurale*) et chimique naturelle.



**FIGURE 104 : CARTE DES CLASSES D'APTITUDES AGRICOLES SUR LA COMMUNE DE CHAMBON**

### 3. Châteauneuf-sur-Cher

Dans son ensemble, l'aptitude agricole des sols de la commune de Châteauneuf-sur-Cher est moyenne à bonne (**FIGURE 105**). Les textures de surface sont principalement dominées par les argiles ce qui confèrent aux sols une bonne fertilité chimique et physique. Les sols sont majoritairement sains, ou peu marqués par l'hydromorphie. Cette caractéristique est minoritaire à l'échelle de la Communauté de Communes ABC.

Le principal facteur limitant des sols est leur faible capacité de rétention en eau, en raison de leur faible épaisseur. Ces sols sont dans l'ensemble sensibles aux déficits hydriques durant la période estivale. Au Sud de la commune, les aptitudes agricoles sont bonnes à très bonnes en raison d'une capacité de rétention en eau plus importante.

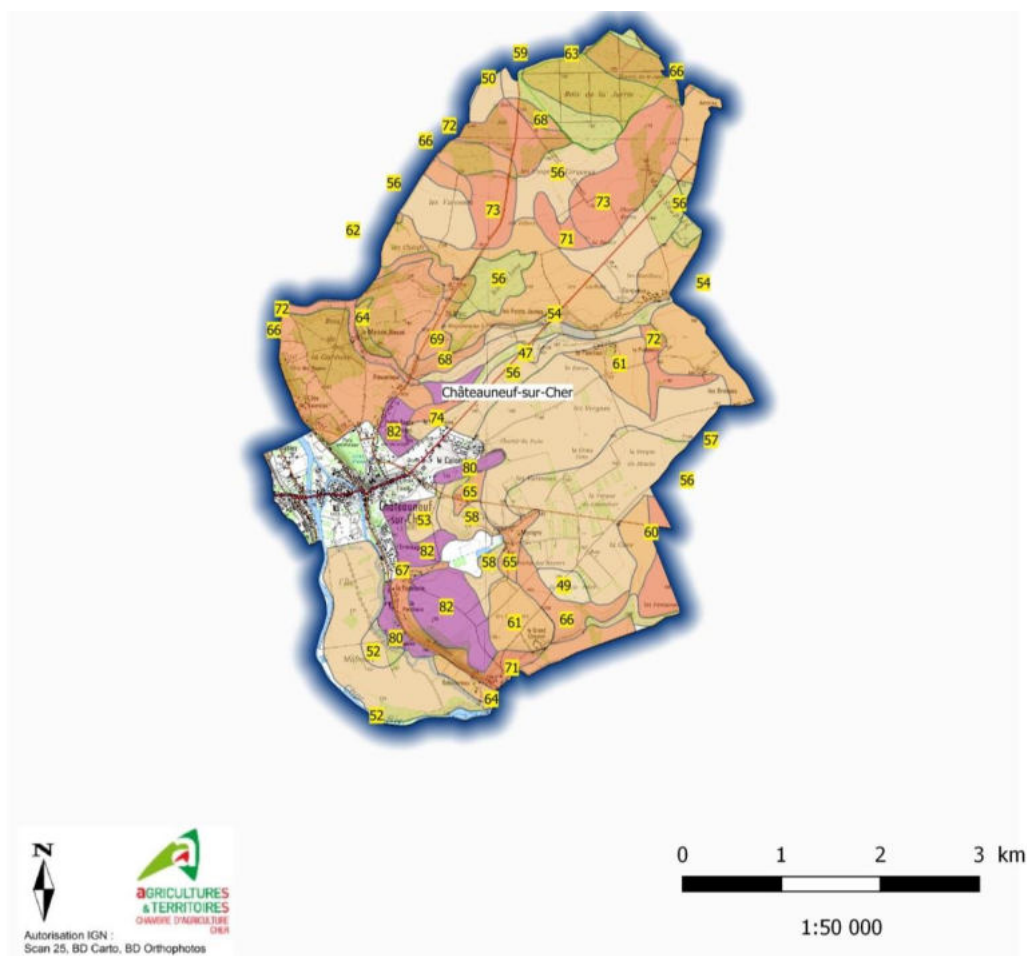
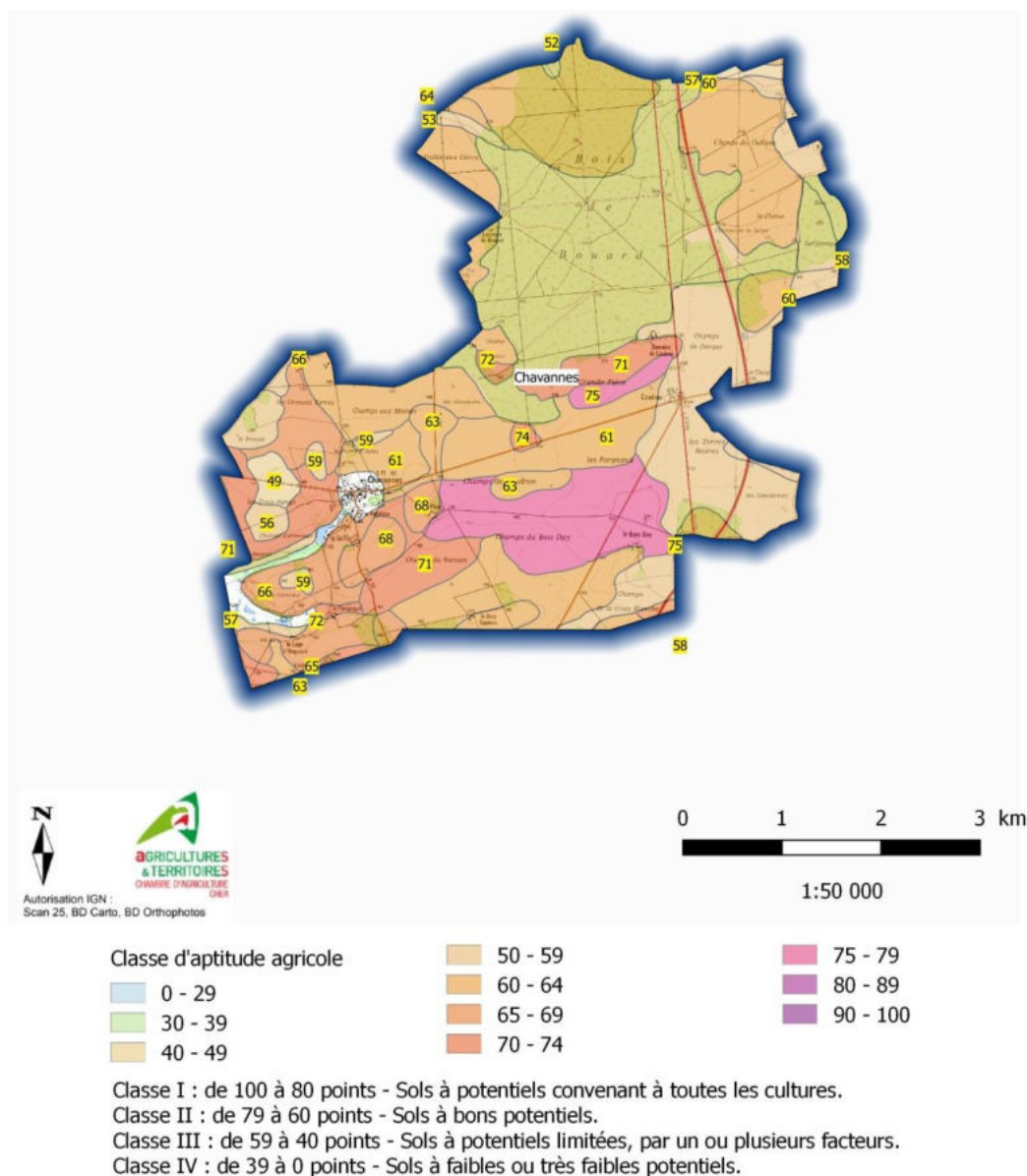


FIGURE 105 : CARTE DES CLASSES D'APTITUDES AGRICOLES SUR LA COMMUNE DE CHATEAUNEUF-SUR-CHER

#### 4. Chavanes

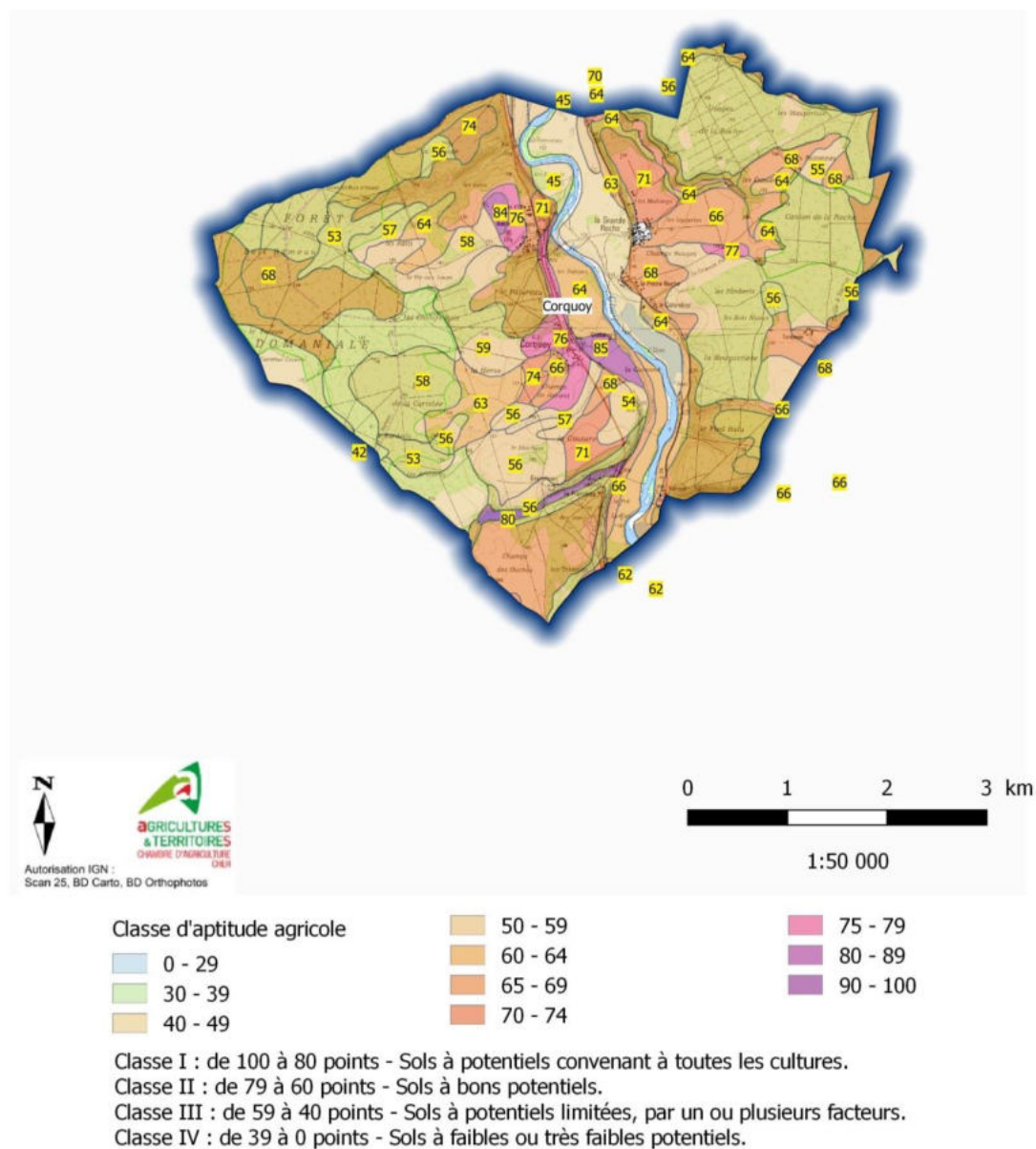
Les aptitudes agricoles des sols de la commune de Chavanes sont moyennes à bonnes (**FIGURE 106**). Les sols sont majoritairement sains, sauf au nord et à l'est de la commune. Les textures de surfaces sont argileuses à argileuses lourdes, conférant aux sols une bonne fertilité chimique et physique. Toutefois, les textures argileuses lourdes peuvent être plus difficiles à travailler à la fois en terme de ressuyage, de fenêtre de travail et de puissance nécessaire. Le principal facteur limitant reste la faible capacité de rétention en eau de ces sols.



**FIGURE 106 : CARTE DES CLASSES D'APTITUDES AGRICOLES SUR LA COMMUNE DE CHAVANES**

## 5. Corquoy

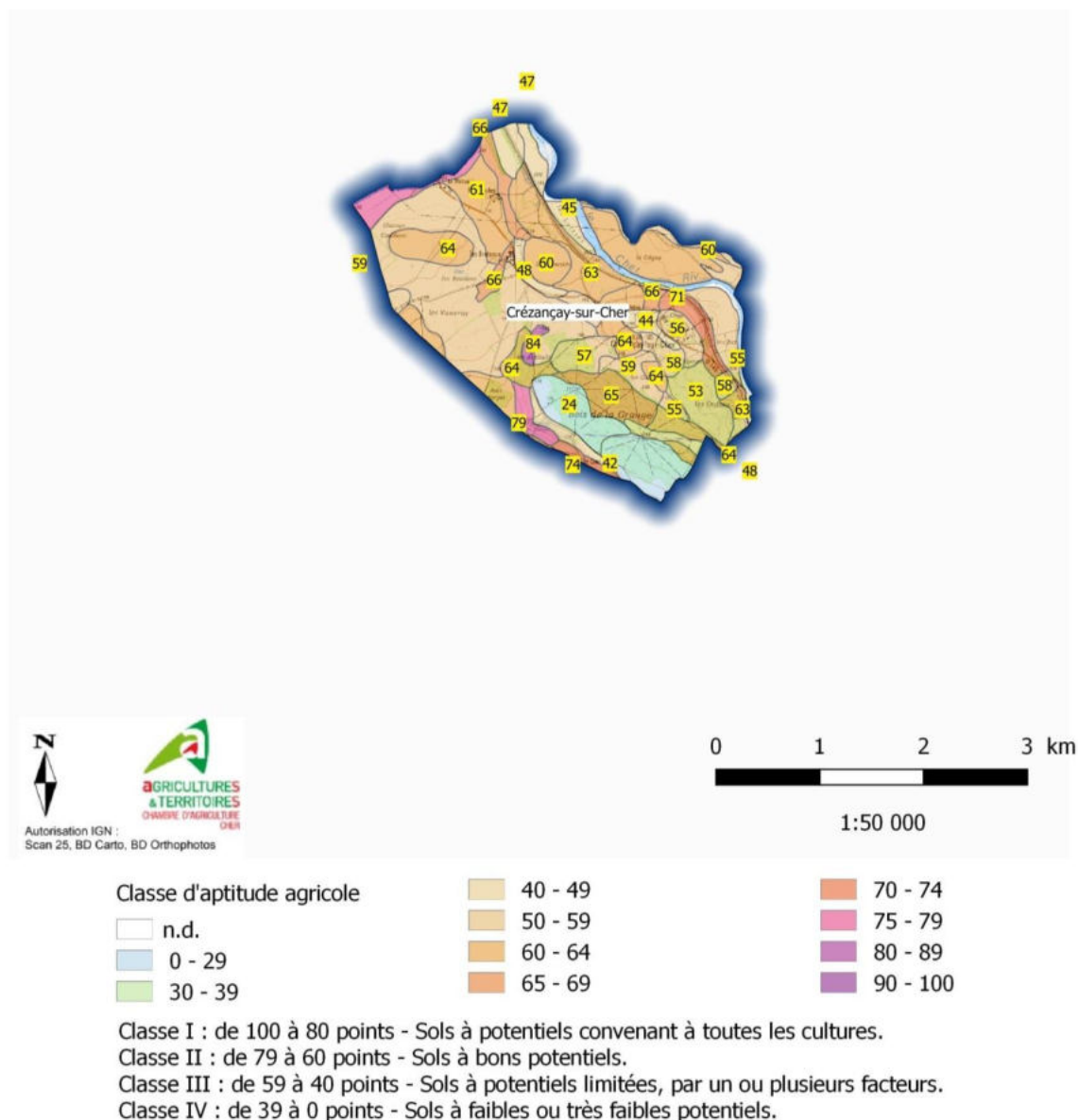
En rive gauche du Cher, les sols de la commune de Corquoy présentent une aptitude agricole moyenne (**FIGURE 107**). Le principal facteur limitant est le mauvais ressuyage de ces sols. Autour du bourg, les aptitudes sont plus importantes. Elles sont plus élevées car les sols sont sains. En rive droite du Cher, les sols présentent une aptitude plus importante, principalement bonne. Ces sols sont sains. La principale contrainte réside en la faible capacité de rétention en eau des sols, en raison d'un profil de sol superficiel.



**FIGURE 107 : CARTE DES CLASSES D'APTITUDES AGRICOLES SUR LA COMMUNE DE CORQUOY**

## 6. Crézançay-sur-Cher

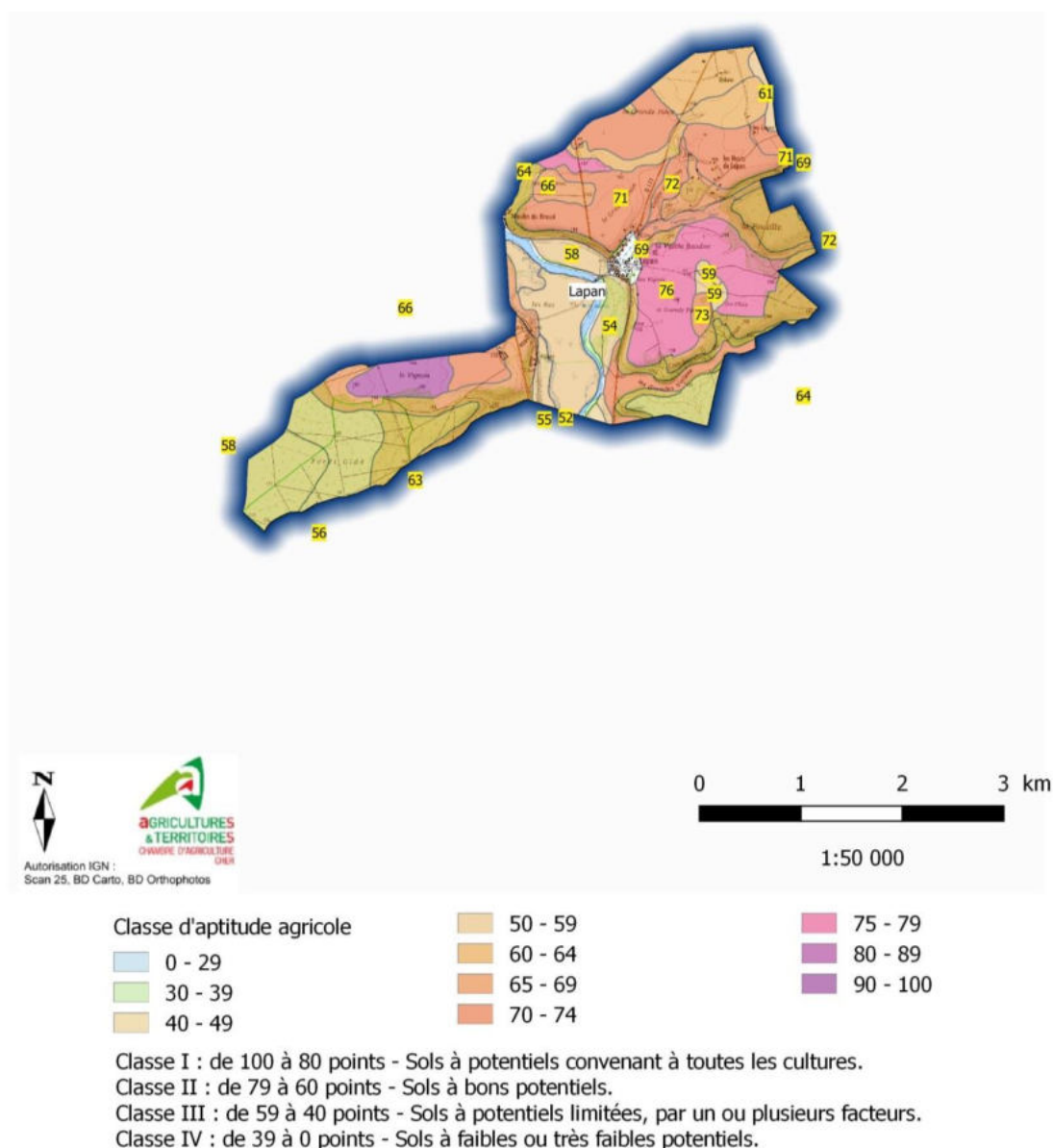
Mis à part quelques sols aux notes très basses ou très élevées, l'aptitude agricole des sols de la commune est moyenne (**FIGURE 108**). Le principal facteur limitant est la vitesse de ressuyage lente. La mise en place d'un réseau de drainage est essentielle. Cette contrainte hydrique levée, la texture argileuse des sols assure une bonne capacité de rétention en eau ainsi qu'une bonne fertilité physique et chimique.



**FIGURE 108 : CARTE DES CLASSES D'APTITUDES AGRICOLES SUR LA COMMUNE DE CREZANCAI-SUR-CHER**

## 7. Lapan

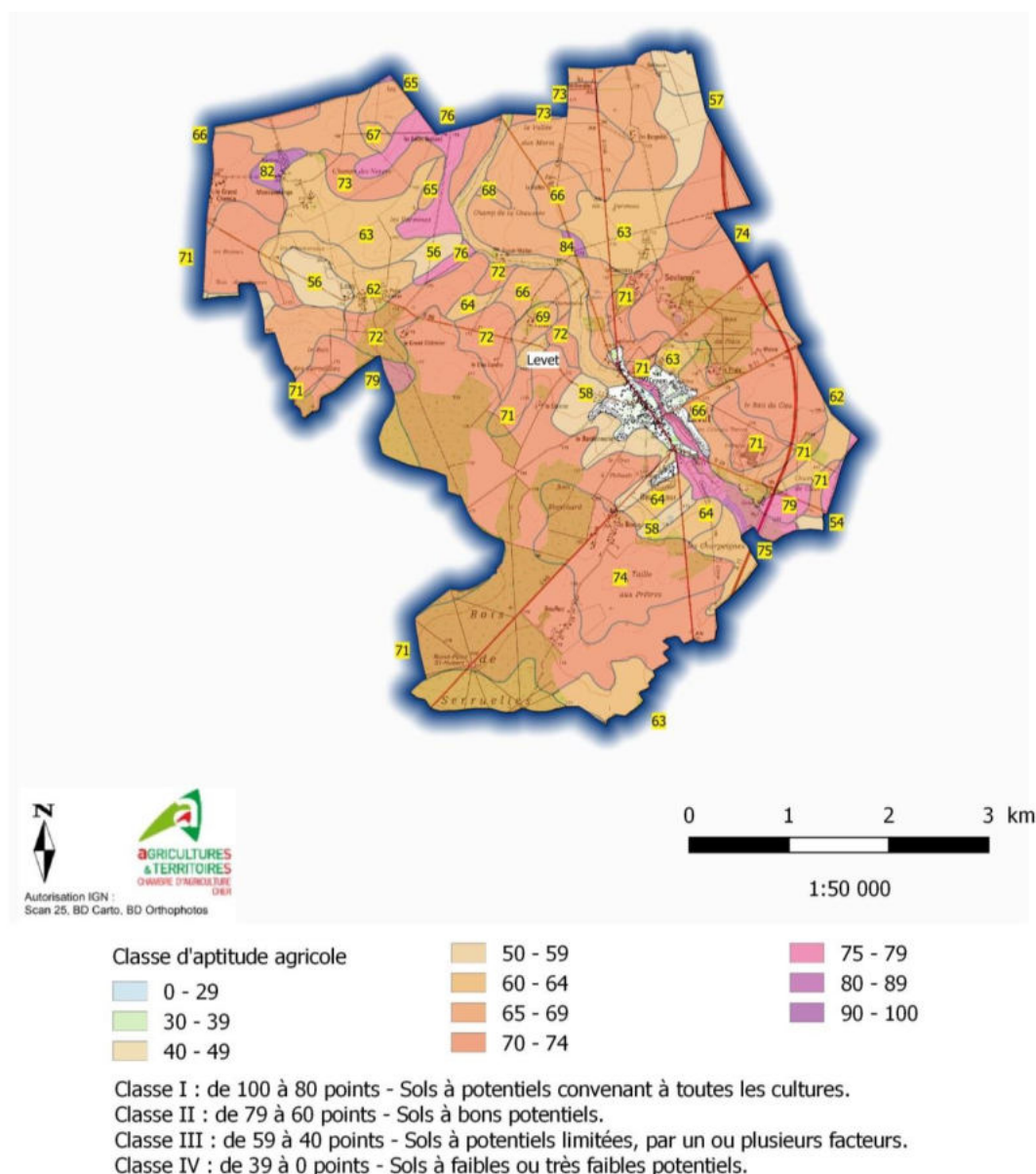
En rive droite du Cher, l'aptitude agricole des sols de la commune de Lapan est bonne (**FIGURE 109**). Les sols ne présentent pas de contraintes majeurs. Toutefois, la faible capacité de rétention en eau de sols peut limiter le recourt aux cultures de printemps ou d'été. Ce facteur limitant est caractéristique du pédopaysage de la Champagne Berrichonne lorsque les sols sont développés dans les calcaires de l'Oxfordien. Les sols y sont plus ou moins superficiels. En rive gauche, les aptitudes agricoles sont moyennes à bonnes. Les aptitudes les plus faibles sont liées aux textures de surfaces dominées par les sables, ce qui confèrent aux sols une fertilité chimique réduite. Ces sols présentent également un ressuyage imparfait.



**FIGURE 109 : CARTE DES CLASSES D'APTITUDES AGRICOLES SUR LA COMMUNE DE LAPAN**

## 8. Levet

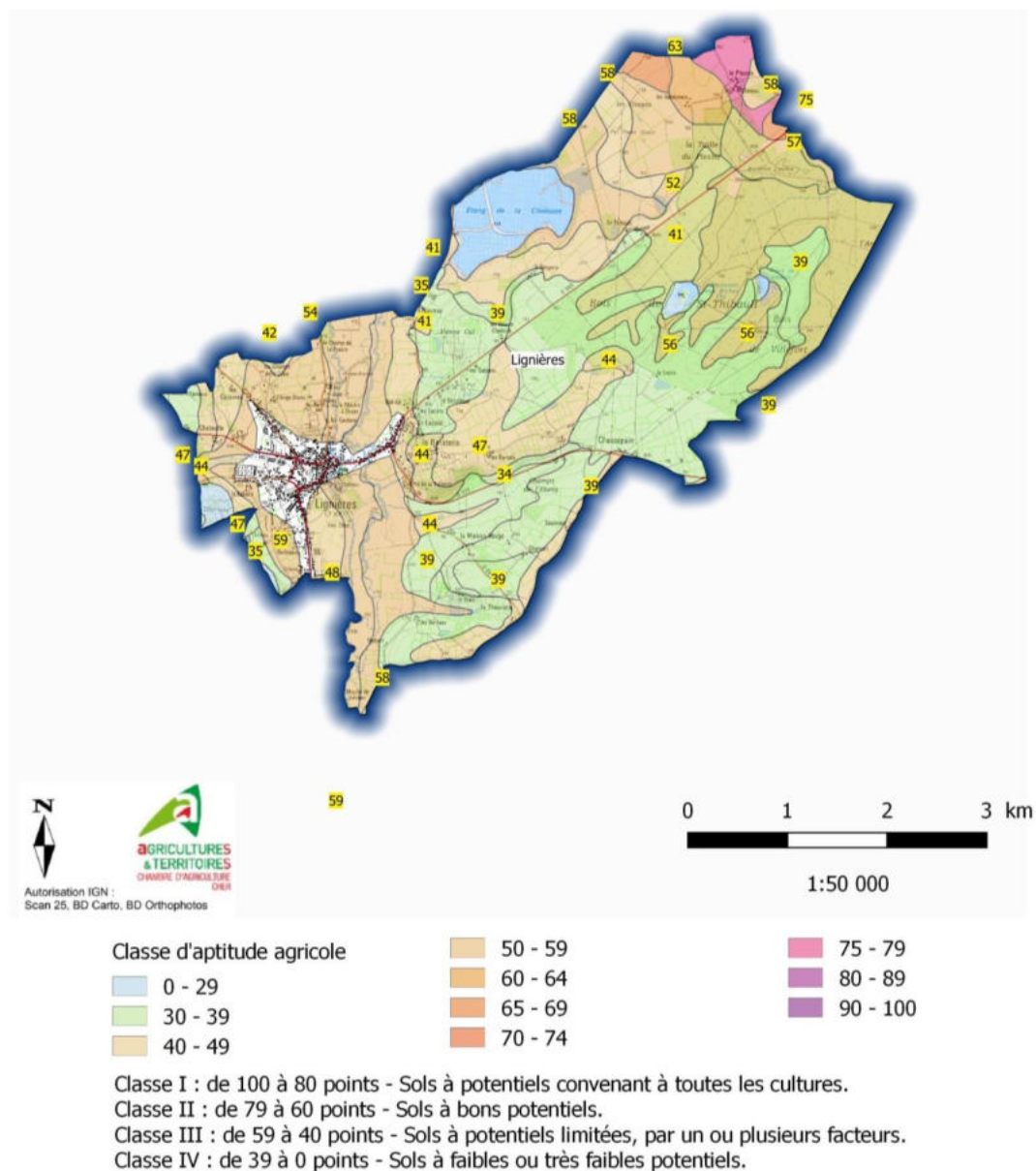
Dans son ensemble, les sols de la commune de Levet présentent une bonne à très bonne aptitude agricole (**FIGURE 110**). Autour et au sud du bourg, les sols se sont développés dans des recouvrements limoneux. Ils sont épais et présentent une bonne capacité de rétention en eau. Un ressuyage imparfait et une tendance à la battance, pour les sols les plus limoneux, peuvent constituer des facteurs limitants. Ces contraintes peuvent être levées par la mise en place d'un réseau de drainage et un travail du sol adapté. Au nord de la commune, les sols se sont développés dans les calcaires de l'Oxfordien. Ils sont sains et argileux. Leur principale contrainte est la faible épaisseur du profil et donc une capacité de rétention en eau réduite.



**FIGURE 110 : CARTE DES CLASSES D'APTITUDES AGRICOLES SUR LA COMMUNE DE LEVET**

## 9. Lignières

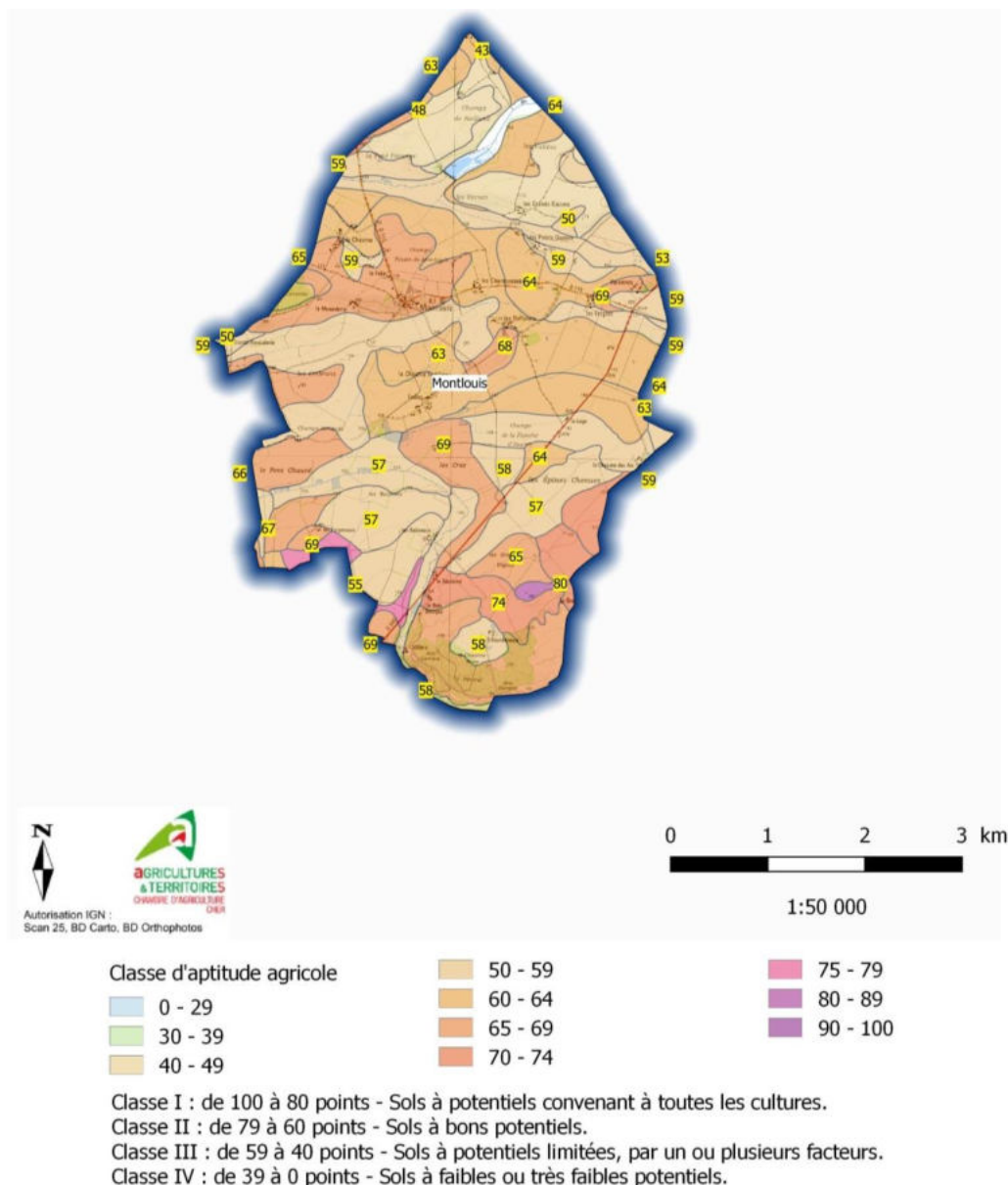
L'aptitude agricole de l'ensemble des sols de la commune est faible à moyenne (**FIGURE 111**). Le principal facteur limitant de ces sols est leur faible vitesse de ressuyage. Dans les argiles de Lignières pures, cette contrainte ne peut pas être levée par drainage. Les sols à texture de surface sableuse à limono-sableuse ont une fertilité physique et chimique faible. Leur réserve utile est faible.



**FIGURE 111 : CARTE DES CLASSES D'APTITUDES AGRICOLES SUR LA COMMUNE DE LIGNIERES**

## 10. Montlouis

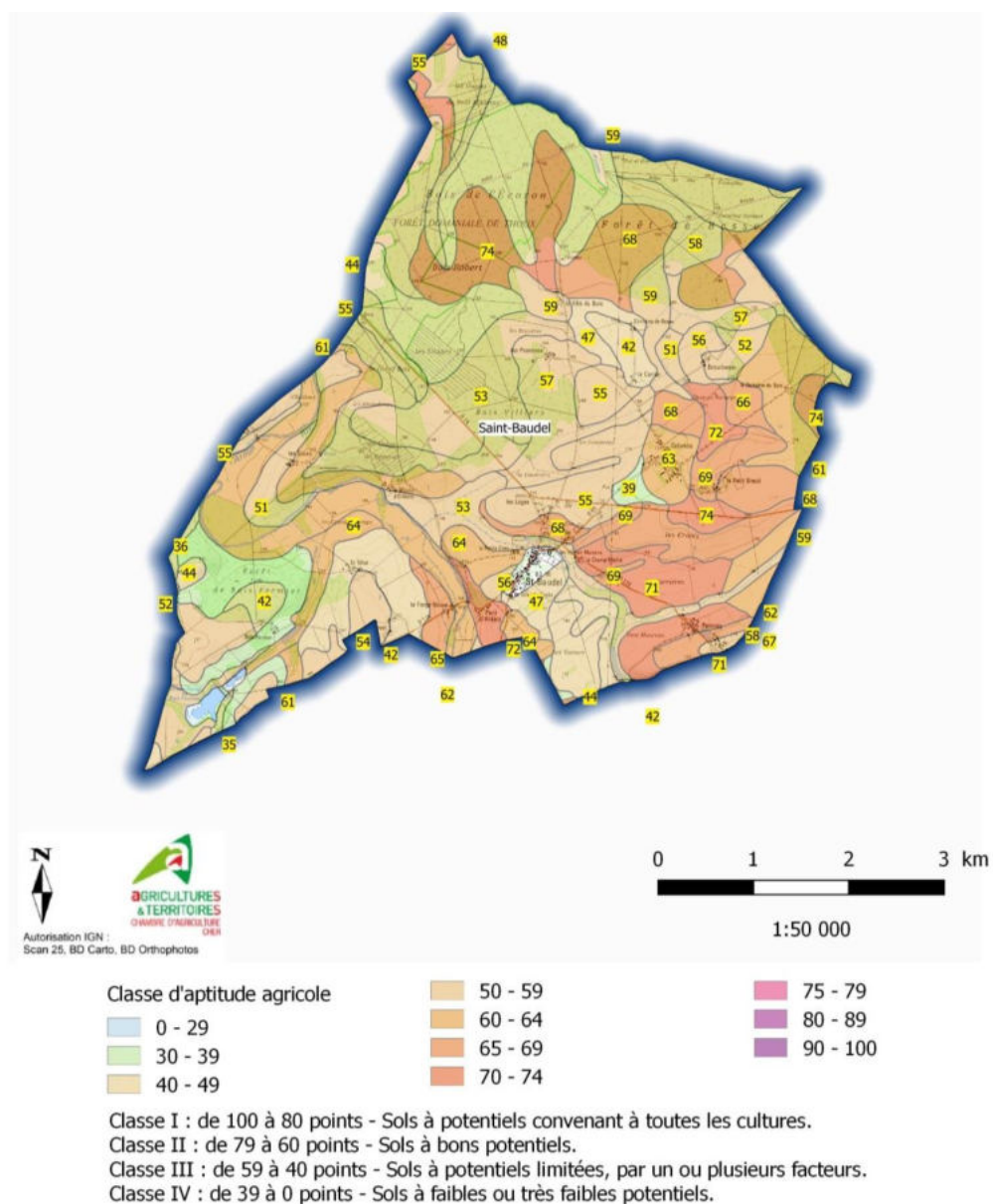
Sur l'ensemble de la commune la texture de surface des sols est argileuse, assurant une bonne fertilité chimique et une bonne stabilité structurale. L'aptitude agricole moyenne des sols de la commune peut être expliquée par deux facteurs différents (**FIGURE 112**). Au nord, sur les versants de l'Auzon, la capacité de rétention en eau des sols est préjudiciable pour la majorité des cultures compte tenu de leur faible épaisseur. Au sud du bourg, la vitesse de ressuyage lente des sols est le facteur limitant. Cette contrainte peut être levée par la mise en place d'un réseau de drainage.



**FIGURE 112 : CARTE DES CLASSES D'APTITUDES AGRICOLES SUR LA COMMUNE DE MONTLOUIS**

## 11. Saint-Baudel

Toutes les textures de surface sont présentes à Saint Baudel, entraînant une grande gamme de capacité de rétention en eau et d'aptitude agricole. Les sols présentent pratiquement tous une vitesse de ressuyage lente. Cependant, les sols de versant sont peu épais et sains. Ces sols à ressuyage lent peuvent être drainés. Les aptitudes agricoles sont les meilleures pour les sols à texture de surface argileuse, profonds, avec une bonne fertilité physique et chimique (**FIGURE 113**).



**FIGURE 113 : CARTE DES CLASSES D'APTITUDES AGRICOLES SUR LA COMMUNE DE SAINT-BAUDEL**

## 12. Saint-Loup-des-Chaumes

L'aptitude agricole des sols de la commune de Saint-Loup-des-Chaumes est très majoritairement bonne (**FIGURE 114**). La texture de surface des sols est largement dominée par les argiles. Cette caractéristique confère aux sols une bonne fertilité chimique, cependant les sols argileux lourds sont plus difficiles à travailler ce qui peut constituer une contrainte majeure. Les aptitudes agricoles les plus élevées sont définies pour les sols sains. A l'est et au sud, les sols présentent un ressuyage imparfait. Au nord, les sols sont sains mais leur aptitude agricole est limitée par une faible capacité de rétention en eau.

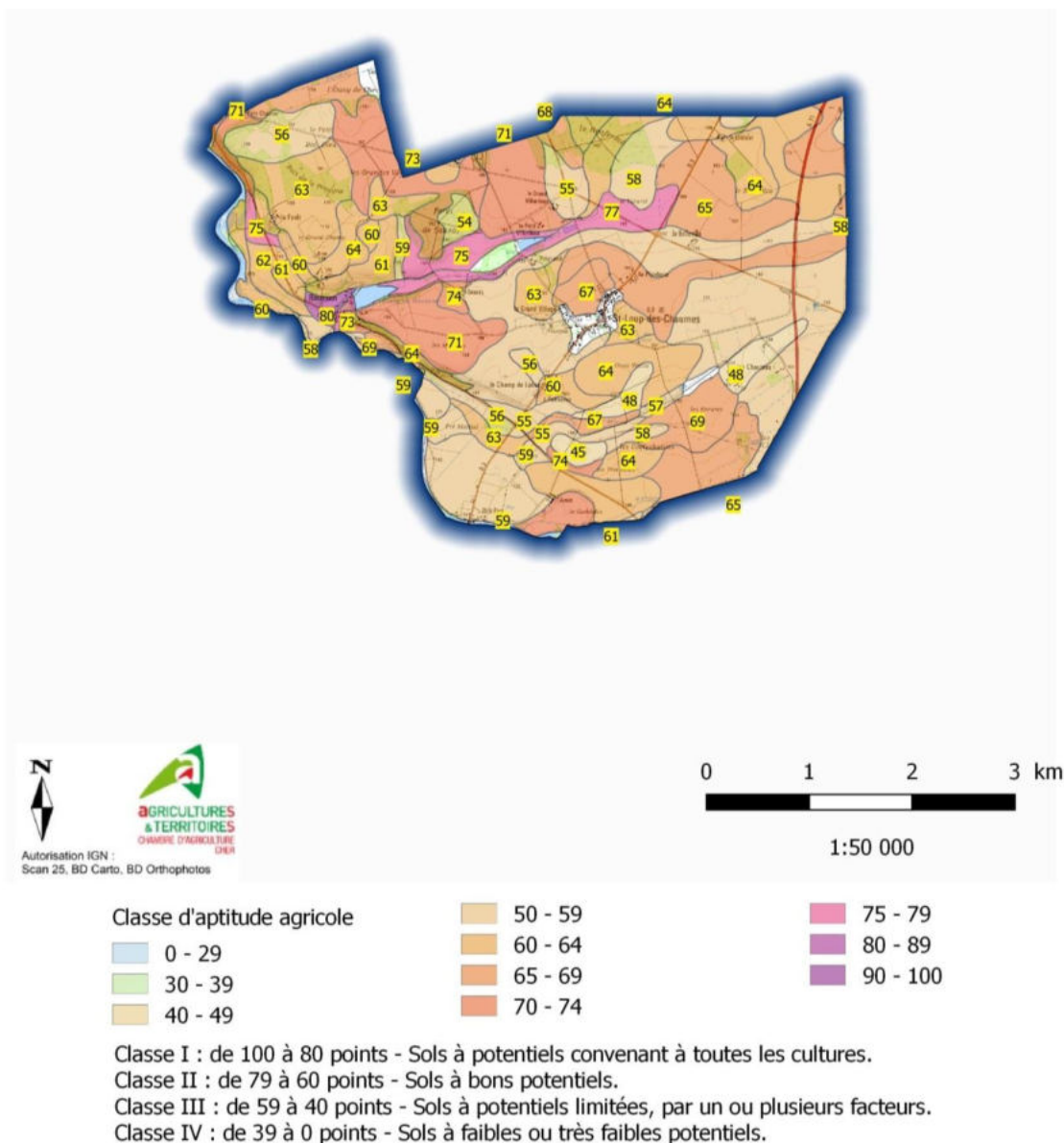
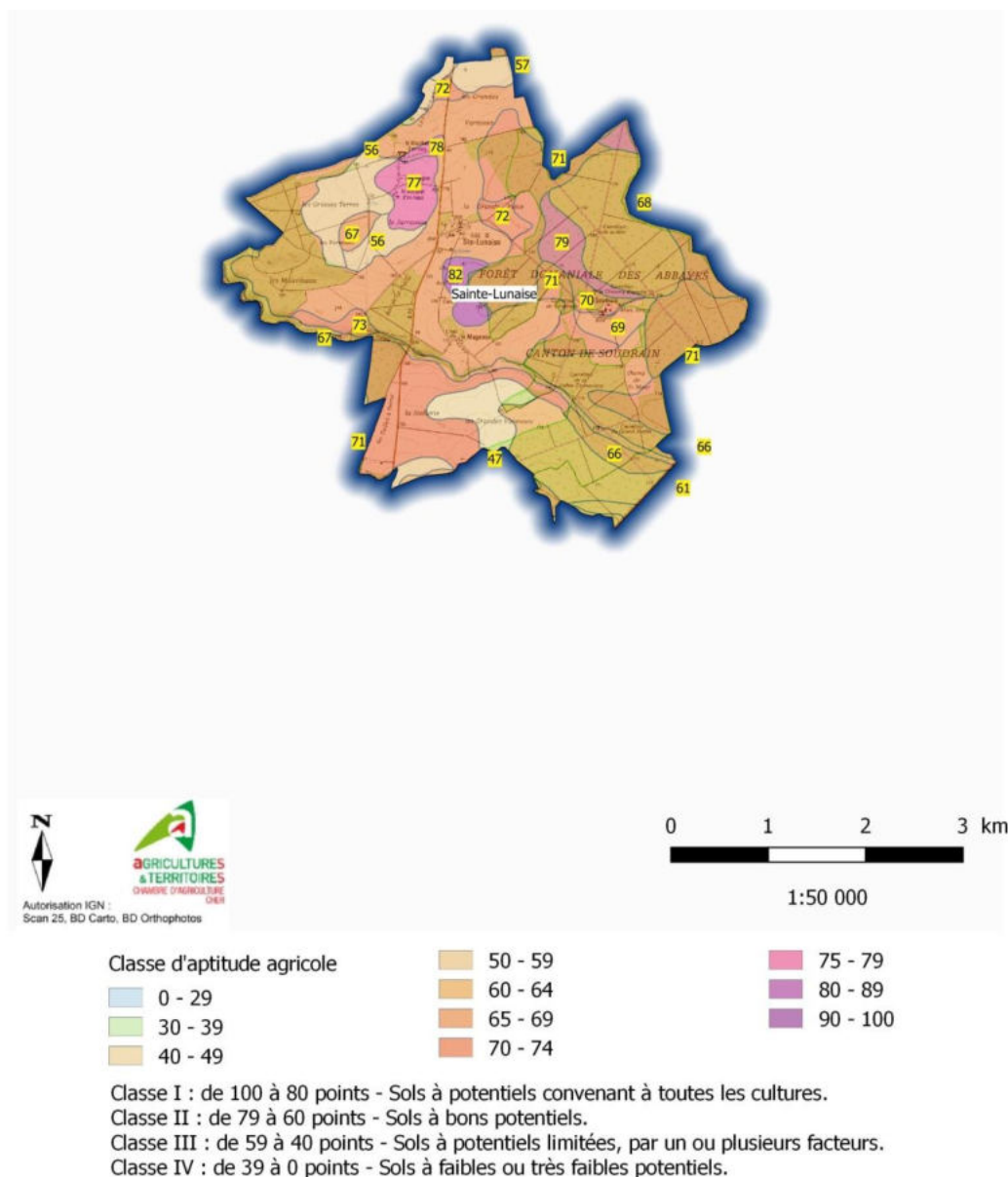


FIGURE 114 : CARTE DES CLASSES D'APTITUDES AGRICOLES SUR LA COMMUNE DE SAINT-LOUP-DES-CHAUMES

### 13. Sainte Lunaise

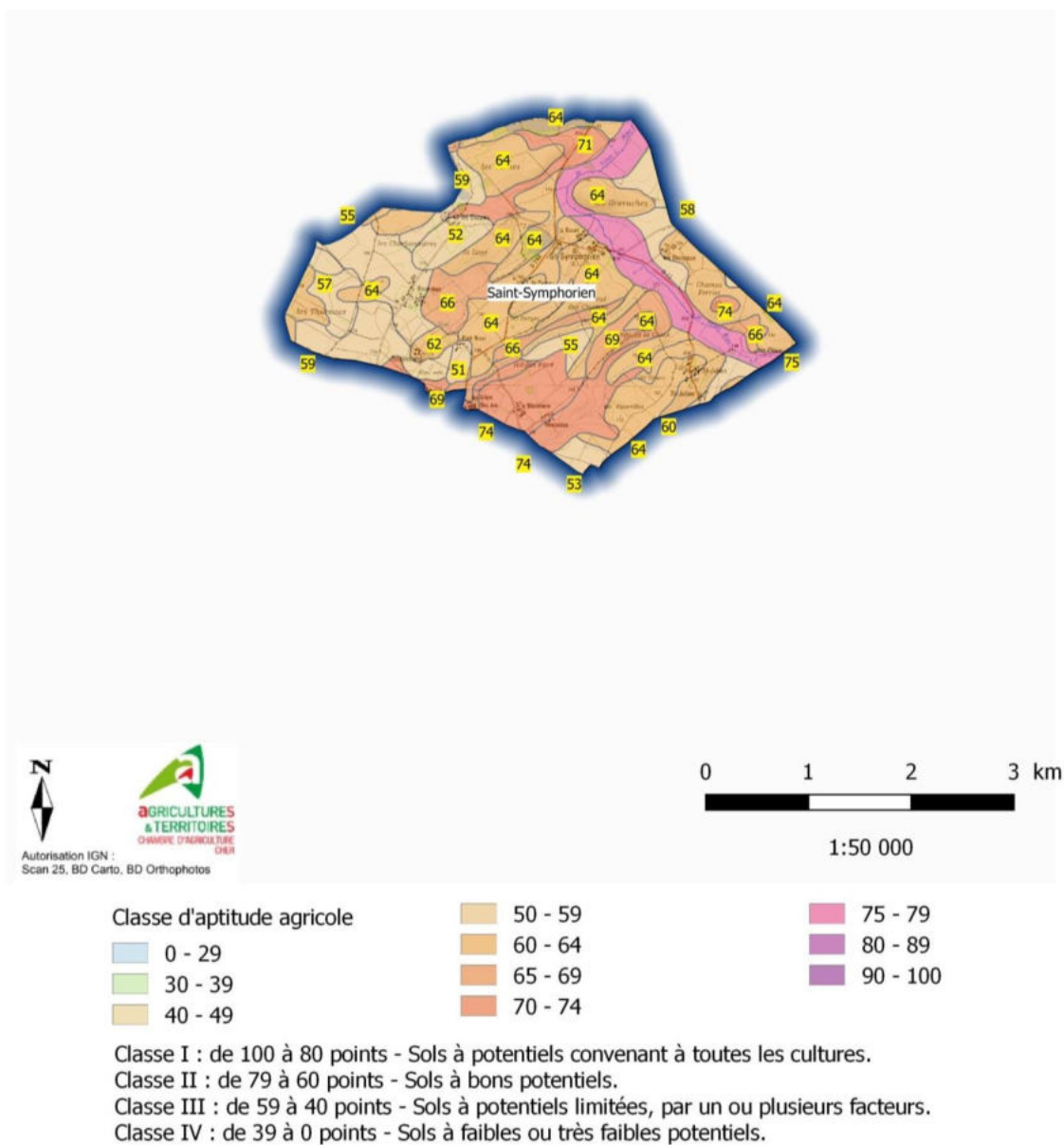
L'aptitude agricole des sols de la commune de Sainte-Lunaise est globalement bonne voire très bonne (**FIGURE 115**). Les textures de surface sont équilibrées à argileuses et donnent aux sols une bonne fertilité chimique et physique. Les sols ne présentent pas de contrainte majeure. Toutefois, à l'est, les sols présentent un ressuyage imparfait. Au sud, les aptitudes agricoles sont limitées par une faible capacité de rétention en eau.



**FIGURE 115 : CARTE DES CLASSES D'APTITUDES AGRICOLES SUR LA COMMUNE DE SAINTE-LUNAISE**

## 14. Saint Symphorien

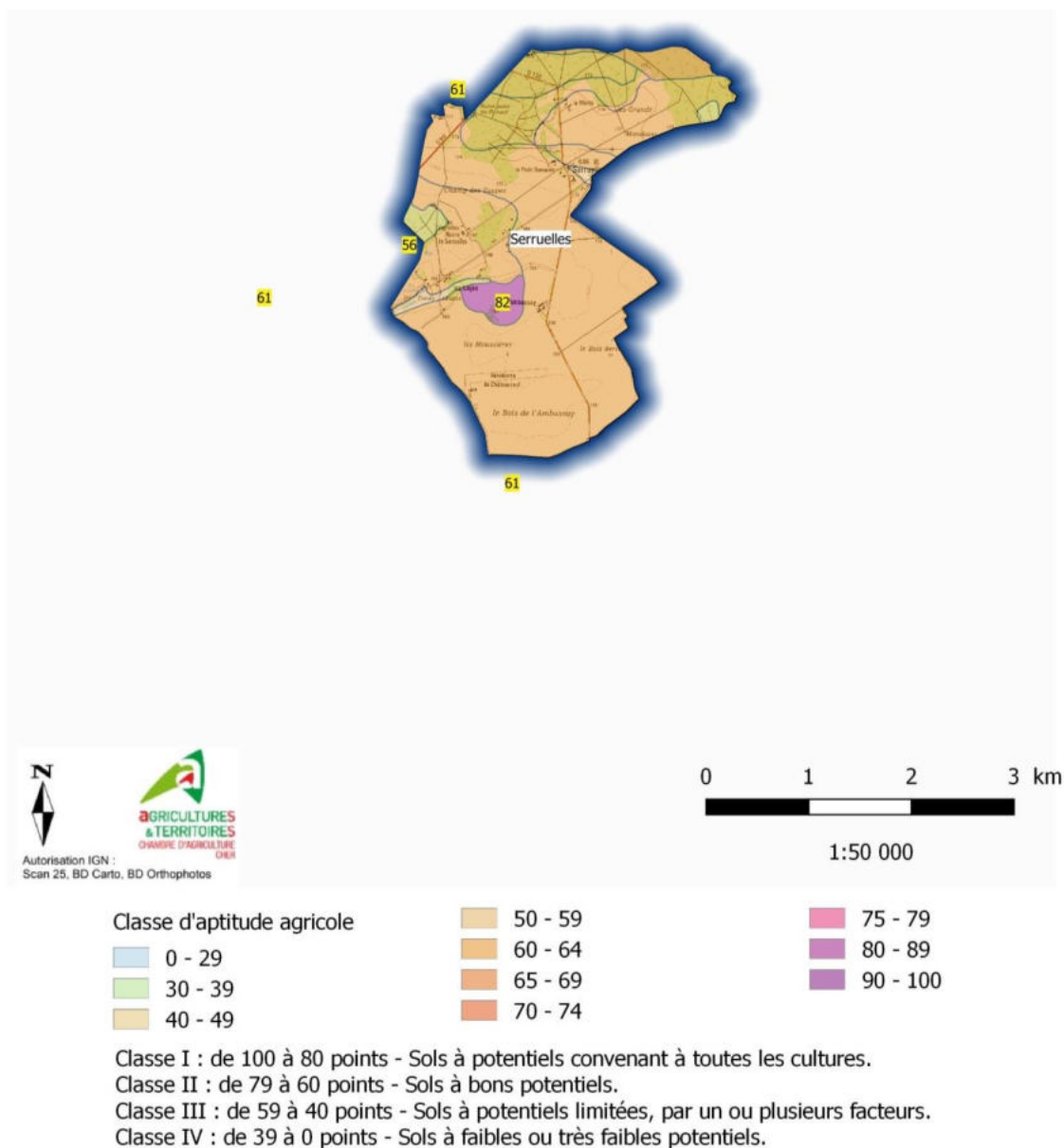
L'aptitude agricole des sols de la commune est principalement moyenne (**FIGURE 116**). Les textures de surface sont argileuses et les capacités de rétention en eau sont moyennes à bonnes. La vitesse de ressuyage lente est le facteur limitant de ces sols. Cette contrainte peut être levée par la mise en place de réseau de drainage.



**FIGURE 116 : CARTE DES CLASSES D'APTITUDES AGRICOLES SUR LA COMMUNE DE SAINT-SYMPHORIEN**

## 15. Serruelles

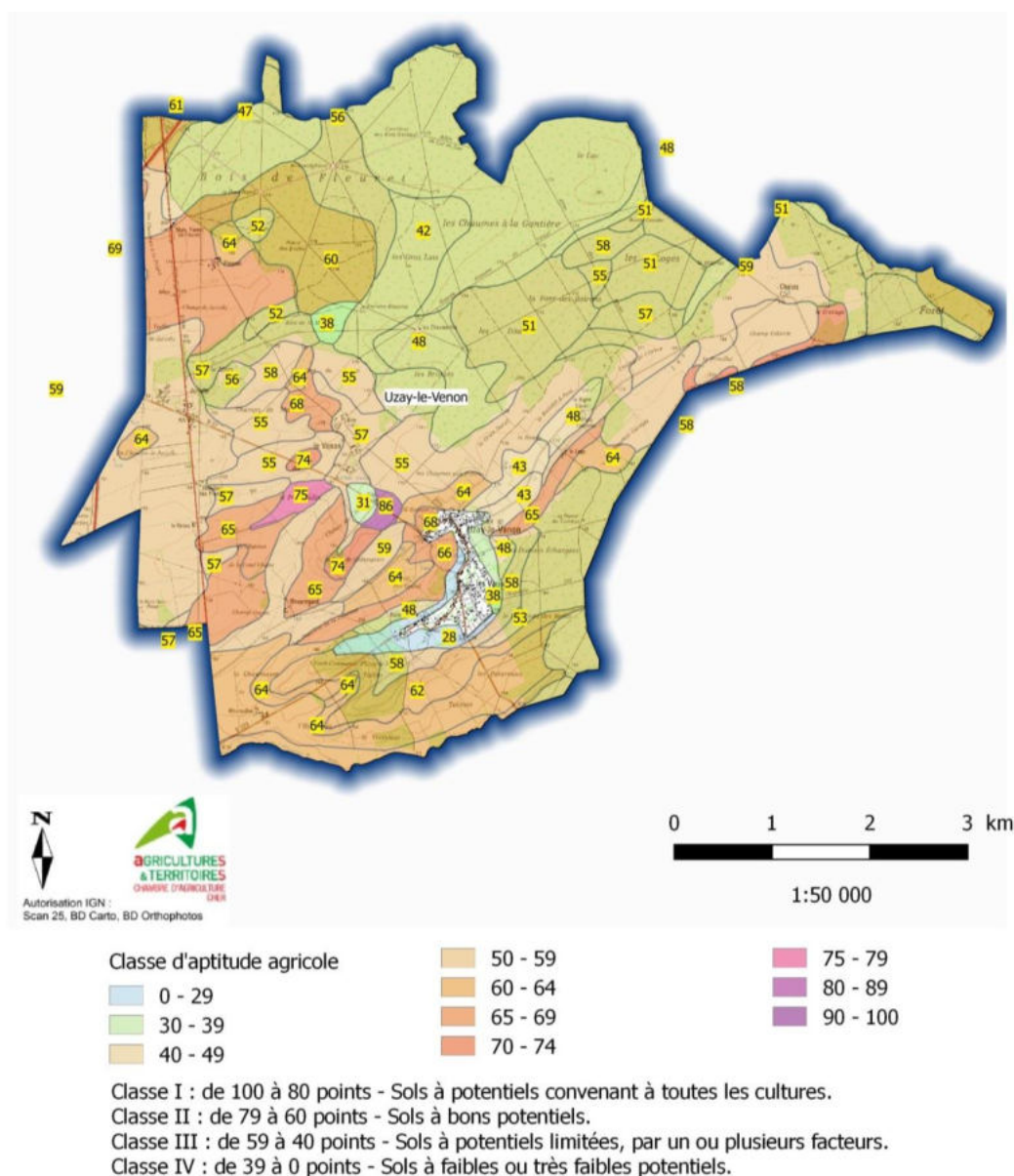
Sur la commune de Serruelles, les aptitudes agricoles sont moyennes (**FIGURE 117**). Elles sont principalement limitées par la faible profondeur du profil et donc par une faible capacité de rétention en eau. Au nord, le ressuyage imparfait des sols constitue également une contrainte.



**FIGURE 117 : CARTE DES CLASSES D'APTITUDES AGRICOLES SUR LA COMMUNE DE SERRUELLES**

## 16. Uzay-le-Venon

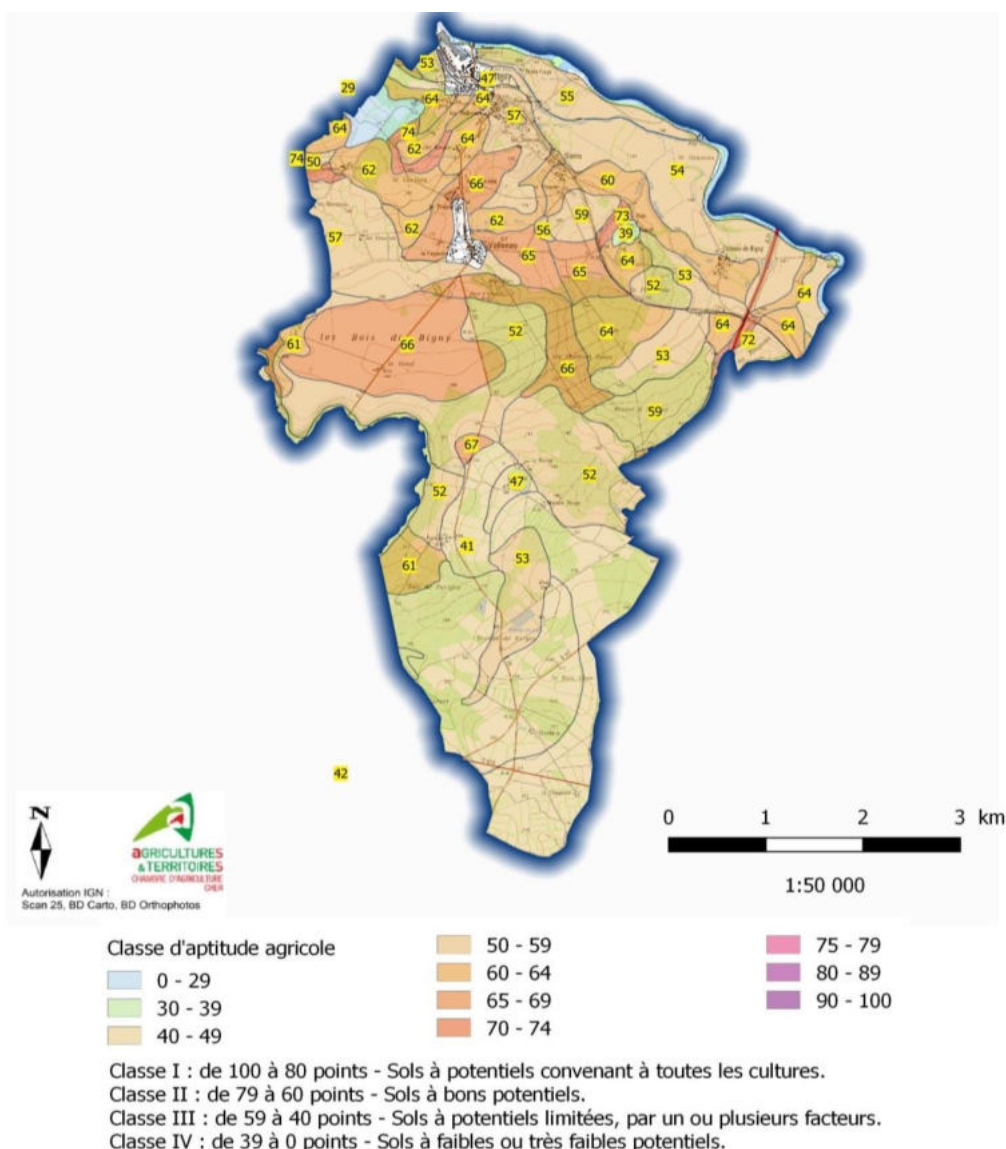
La gamme d'aptitude agricole définie sur la commune d'Uzay-le-Venon est très étendue, bien que majoritairement comprise entre 59 et 40 (**FIGURE 118**). Les contraintes sont variées et peuvent s'additionner pour les sols avec les plus mauvaises aptitudes. La contrainte majoritaire de la commune est le ressuyage faible des sols, pouvant engendrer une hydromorphie temporaire marquée à moins de 40 cm. Localement, au nord-est, les sols sont également séchant, avec une faible capacité de rétention en eau. Ces ensembles sont principalement boisés.



**FIGURE 118 : CARTE DES CLASSES D'APTITUDES AGRICOLES SUR LA COMMUNE D'UZAY-LE-VENON**

## 17. Vallenay

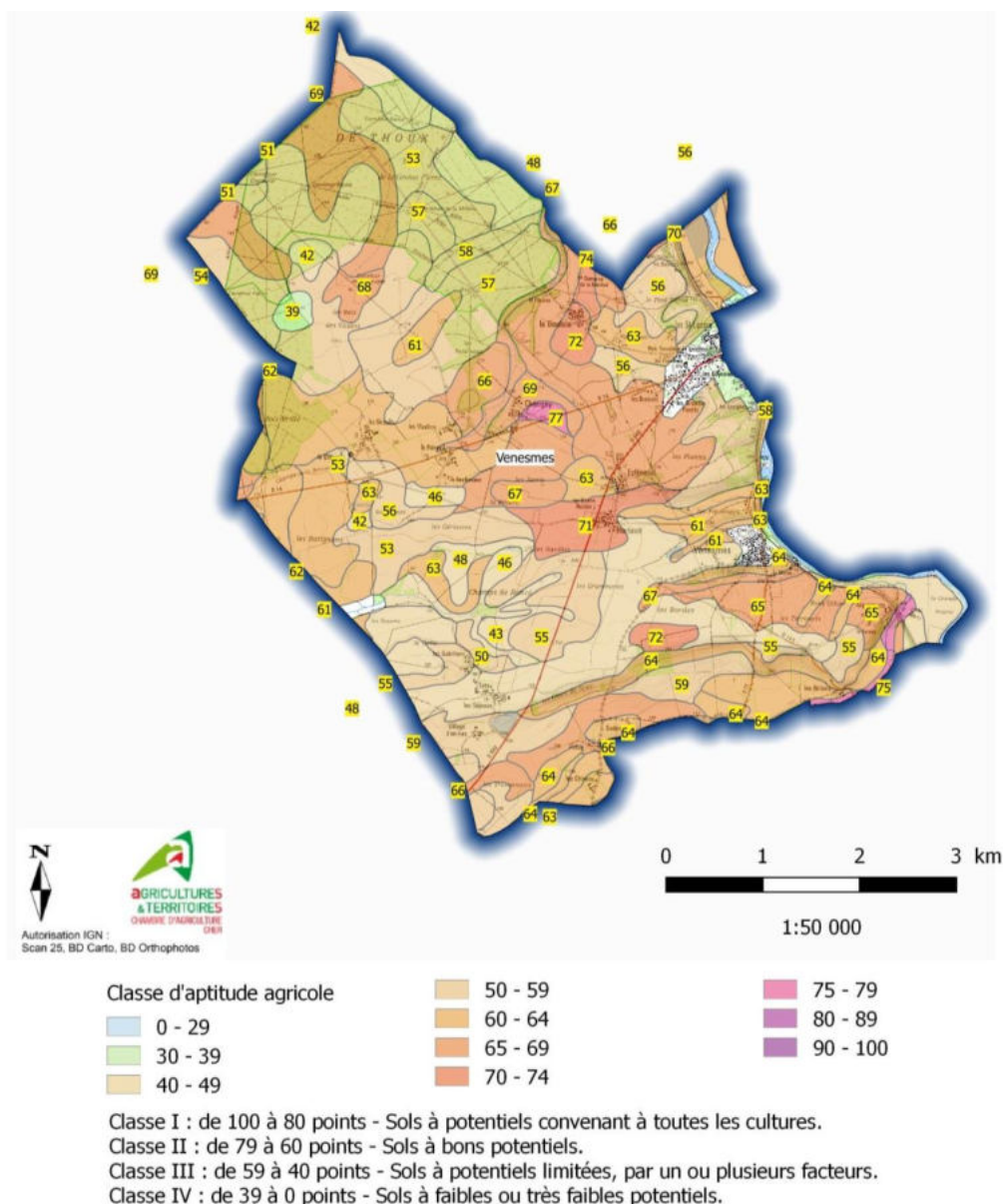
L'aptitude agricole des sols de la commune est globalement moyenne (**FIGURE 119**). La vitesse de ressuyage des sols assez lente. Elle constitue leur principal facteur limitant. Cette contrainte peut être partiellement levée par la mise en place de drains. Les sols à plus faibles potentiels sont localisés dans la moitié sud de la commune. La texture de surface de ces sols est limoneuse ou limono-sableuse entraînant une capacité de rétention en eau faible, une richesse chimique naturelle limitante et une sensibilité structurale à la battance. Les sols du nord de la commune, à texture de surface principalement argileuse (*sauf la vallée du Cher*), présentent une capacité de rétention en eau plus importante et possèdent donc une meilleure aptitude agricole.



**FIGURE 119 : CARTE DES CLASSES D'APTITUDES AGRICOLES SUR LA COMMUNE DE VALLENAY**

## 18. Venesmes

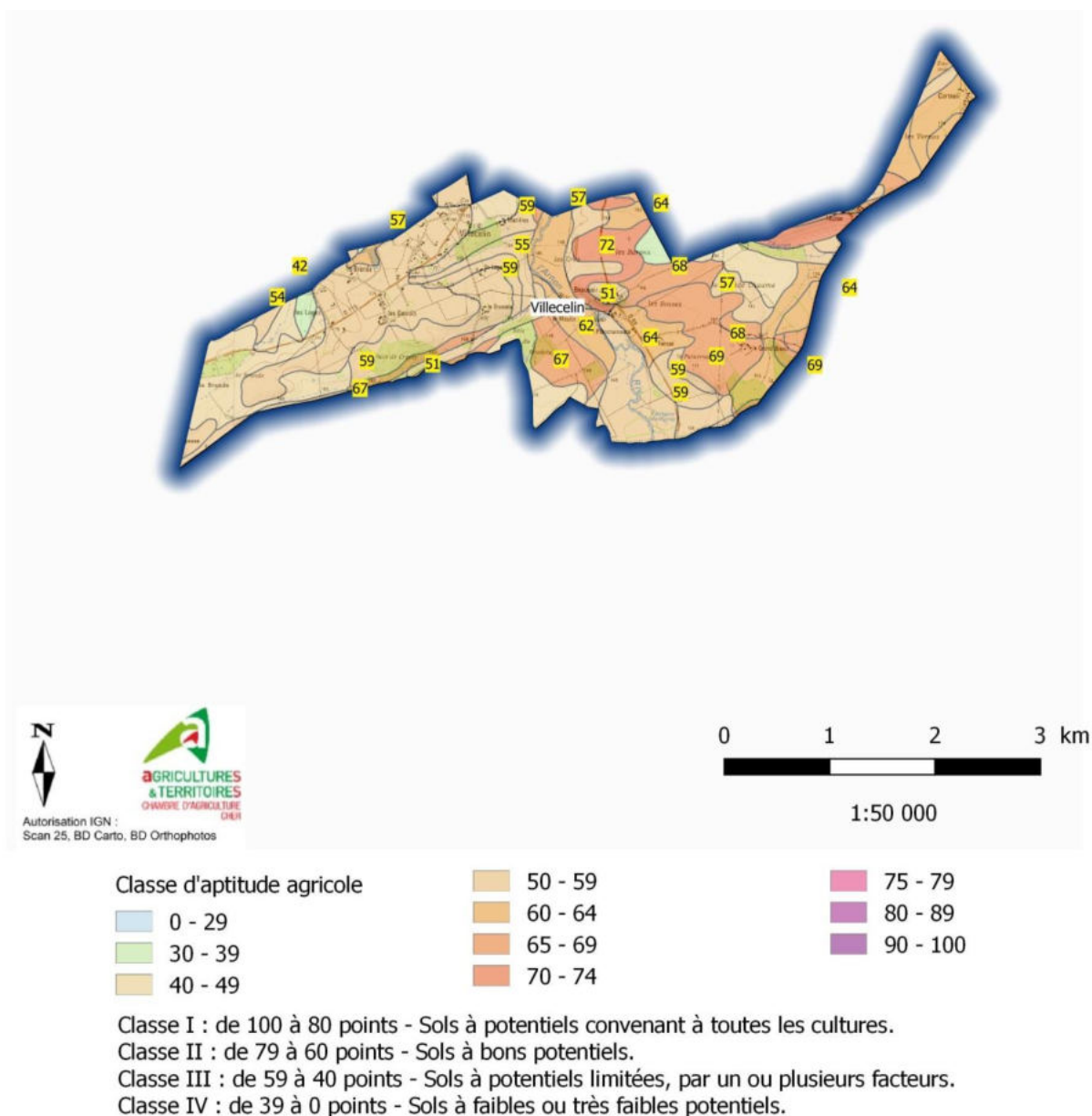
Les aptitudes agricoles définies pour les sols de la commune sont hétérogènes (**FIGURE 120**). La réserve utile est le facteur limitant d'une proportion importante de ce territoire. D'autres sols présentent quant à eux une vitesse de ressuyage lente. La mise en place d'un réseau de drains permet de lever cette contrainte. La texture de surface des sols est majoritairement argileuse avec une bonne fertilité physique et chimique. Les sols à texture équilibrée ou plus sableuse, du nord-ouest de la commune, ne présentent pas de contrainte supplémentaire et ont une aptitude agricole moyenne.



**FIGURE 120 : CARTE DES CLASSES D'APTITUDES AGRICOLES SUR LA COMMUNE DE VENESMES**

## 19. Villecelin

L'aptitude agricole des sols de Villecelin est moyenne (**FIGURE 121**). Le ressuyage de l'ensemble des sols est lent, avec la possibilité de mettre en place un réseau de drains pour lever cette contrainte. Une différence est à noter entre les rives de l'Arnon. Les sols de la rive droite présentent des textures argileuses et sont carbonatés. Leur aptitude agricole est meilleure que celle des sols de la rive gauche, où la texture de surface est limoneuse avec parfois une charge en cailloux importante. Leur fertilité chimique et physique est moyenne en raison d'une mauvaise stabilité structurale.



**FIGURE 121 : CARTE DES CLASSES D'APTITUDES AGRICOLES SUR LA COMMUNE DE VILLECELIN**