



Monsieur le Maire de Vaux  
4 Rue du Duc de Berry  
03190 Vaux

Moulins, le 20 janvier 2026

### Objet

Elaboration du PLU de Vaux  
Consultation après arrêt du projet

### Références

CJ/SAEET/CB/AA

### Dossier suivi par

Cédric BERTRAND

### Siège Social

60, cours Jean Jaurès  
BP 1727  
03017 Moulins Cedex  
Tél. : 04 70 48 42 42  
Fax : 04 70 46 30 69  
Email : [cda.03@allier.chambagri.fr](mailto:cda.03@allier.chambagri.fr)

### Antennes

Lapalisse  
Saint-Victor  
Saint-Pourçain-sur-Sioule

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
Établissement public  
Loi du 31/01/1924  
Siret 180 306 532 00011  
APE 9411Z

[www.allier.chambre-agriculture.fr](http://www.allier.chambre-agriculture.fr)



Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 12 décembre 2025, vous m'adressez le projet de Plan Local d'Urbanisme de Vaux, arrêté en Conseil municipal.

En tant que personne publique associée et dans le cadre de la consultation prévue par le Code de l'urbanisme, la Chambre d'agriculture est attachée à la prise en compte de l'activité agricole et au maintien de zones agricoles cohérentes et fonctionnelles qui participent à l'économie locale et au cadre de vie des habitants.

Pour cela la Chambre d'agriculture veille notamment à ce que les documents d'urbanisme assurent une consommation foncière économe et raisonnée, en mettant en relation les surfaces offertes à la construction dans le projet de PLU et les objectifs que se fixe la commune en matière d'accueil de population et de besoin en nouveaux logements.

### ➤ L'offre foncière constructible destinée à l'habitat :

Dans le PADD (Plan d'Aménagement et de Développement Durable), la commune se fixe l'objectif d'une croissance démographique de + 1 %/an entre 2024 et 2034, soit un gain d'environ 100 habitants et une population totale de 1 285 habitants en 2034. Cet objectif est dans la continuité des évolutions enregistrées ces dernières années : + 1,3 %/an sur la période 2014-2020 ; + 0,9 %/an sur la période 2010-2022. Vaux est une commune péri-urbaine qui enregistre une croissance démographique significative, nettement supérieure à celle de la communauté de communes du Val de Cher et à celle du département.

Ces objectifs sont supérieurs aux projections du SCoT pour les communes péri-urbaines comme Vaux (0,42%/an). Cependant, le SCoT est en cours de révision.

Pour répondre à cet objectif d'évolution démographique, la commune prévoit la production d'environ 50 logements, soit 5 logements/an.

En posant les hypothèses suivantes :

- Densité moyenne d'environ 15 logements/ha (comme préconisé dans le SCoT)
- Rétention foncière (propriétaires non-vendeurs) d'environ 30 % (taux couramment observé dans le département)

Il en résulte un besoin à horizon 2034 d'environ 5 hectares de terrains constructibles à vocation d'habitat (après application de la rétention foncière).

Parallèlement, l'examen du plan de zonage fait état d'un potentiel constructible pour de nouveaux logements de 6,6 ha + 1,45 ha en AUe à vocation mixte habitat + commerce. Cette zone est principalement destinée à l'accueil de seniors (vocation mentionnée dans les OAP). Elle porte sur un terrain communal.

L'offre de terrains constructibles est donc un peu surdimensionnée tout en restant cohérente par rapport aux besoins résultant du projet communal. De plus, des choix sont opérés allant dans le sens d'une limitation de l'étalement urbain :

- Les zones de développement de l'habitat sont localisées dans la continuité des enveloppes résidentielles actuelles. 3 hameaux sont placés en zone U (La Roussille, Les Roussets, le bourg historique), offrant des possibilités de constructions exclusivement en dents creuses.
- La surface constructible est nettement réduite par rapport au PLU actuellement en vigueur : la surface totale des zones urbaines et à urbaniser passe de 159 ha dans le PLU actuel à 70 ha dans le projet de nouveau PLU.

Dans les orientations d'aménagement et de programmation, il est prévu un nombre de logement minimum à construire dans chaque zone AU :

- 18 logements minimum sur la zone AUg « Les Trillers » couvrant 2,64 ha
- 9 logements minimum sur la zone AUg « Les Crozardais » couvrant 1,49 ha

Ces objectifs minimums de logements sont assez faibles. Ils pourraient être un peu plus ambitieux pour optimiser l'utilisation du potentiel foncier disponible et indirectement limiter l'étalement urbain.

#### ➤ **Les zones destinées au développement économique :**

Deux zones Ui sont délimitées le long du canal du Berry. Elles correspondent aux sites d'implantation d'entreprises déjà existantes et offrent des possibilités de développement sur des espaces déjà artificialisés.

Il n'est pas prévu de zone à urbaniser à vocation d'activités économiques.

➤ **La réduction du rythme de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) :**

La consommation d'ENAF entre 2011 et 2020 (inclus) représente 12,89 hectares sur la commune. Pour respecter la tendance fixée par la loi Climat et Résilience, la consommation d'espace entre 2021 et 2031 devrait tendre vers 6,44 hectares.

Le projet de plan de zonage du PLU révisé conduit à une consommation d'ENAF estimée à 6,49 hectares pour la période 2024-2034. La tendance fixée par la loi Climat et Résilience est donc respectée.

➤ **La prise en compte de l'activité agricole et des sites agricoles bâtis :**

Une réunion de travail avec les agriculteurs de la commune pendant la phase de préparation du projet de PLU a permis de recenser les sites agricoles bâtis présents sur le territoire communal.

Une carte de ces sites figure dans le dossier. Ils sont tous en zone agricole A du projet, seule zone qui permet la construction de bâtiments agricoles.

La délimitation prévue des zones constructibles U et AU ne vient pas contraindre le développement des corps de ferme. Deux exploitations sont assez proches de zones résidentielles mais la délimitation des zones U dans ces secteurs s'arrête aux dernières constructions existantes. Il n'est pas prévu d'extension urbaine en direction des corps de ferme.

Certains sites d'exploitation agricole sont proches de la zone naturelle N (Site d'exploitation agricole à Chantemerle et sites d'exploitations agricoles à Argentières) dans laquelle les constructions agricoles ne sont pas autorisées. Toutefois, tous les bâtiments d'exploitation sont en zone agricole A et il y a à proximité immédiate des possibilités de développement en zone A.

Enfin, un bâtiment répertorié comme agricole est en zone naturelle N au lieudit « Les Cheminots ». Toutefois, il s'agit d'un bâtiment ancien, en mauvais état (toiture percée). Son utilisation agricole semble compromise.

➤ **Les bâtiments susceptibles de changer de destination :**

En application de l'article L 151-11 du Code de l'urbanisme, six anciens bâtiments agricoles ont été identifiés comme pouvant changer de destination (transformation en logement ou hébergement touristique ou activité artisanale ou de commerce, ou bureaux).

Aucun de ces bâtiments ne se situe à proximité de corps de ferme.

Leur repérage comme pouvant changer de destination n'appelle donc pas d'objection.

➤ **Le développement photovoltaïque :**

Deux zones Npv dédiées au développement photovoltaïque au sol sont délimitées :

- En limite de La Chapelaude vers le lieudit « Les Bois d'Huriel ». Il s'agit d'un parc dont le permis de construire est déjà délivré.
- A côté de la fonderie implantée au lieudit « Les Trillers ». La zone Npv correspond à un terrain artificialisé, lié à l'usine.

Ces zones Npv n'appellent pas d'objection.

Par ailleurs le règlement de la zone agricole A autorise les dispositifs d'énergies renouvelables à condition de concerner des terrains impropres à toute activité agricole ou de relever d'un projet agrivoltaïque.

Le règlement de la zone naturelle N interdit les dispositifs d'énergies renouvelables hors usage domestique et hors implantation sur les constructions autorisées dans la zone. Ils ne sont pas non plus possibles en zone Np (zone naturelle présentant des enjeux de conservation de haies anciennes).

Ces dispositions paraissent logiques et sont de nature à préserver les espaces de production agricole.

➤ **La prise en compte des zones humides et des corridors biologiques :**

En application des articles L 151-19 et L 151-23 du Code de l'urbanisme, des éléments à protéger au titre de la trame verte et bleue ont été identifiés au plan de zonage comme les arbres isolés et les haies.

Il est noté dans le règlement que ces éléments ne peuvent pas être abattues sauf exception dont :

- Création d'un nouveau chemin d'accès rendu nécessaire pour l'accès et l'exploitation de la parcelle (la largeur du chemin n'excédant pas 10 mètres)
- Création ou agrandissement d'un bâtiment d'exploitation justifié par un permis de construire

Ces dispositions permettent de préserver les enjeux environnementaux tout en limitant l'entrave aux activités agricoles. Ces dispositions paraissent logiques et n'appellent donc pas d'objections.

➤ **Les règles applicables aux logements situés en zones A et N :**

Pour les habitations existantes situées en zone agricole ou naturelle, et dont la surface de plancher avant extension dépasse 50 m<sup>2</sup>, le projet de règlement du PLU autorise :

- L'aménagement de l'existant, sans changement de destination ;
- L'extension dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU et 250 m<sup>2</sup> au total (existant + extension) ;
- Les annexes, hors piscine, dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total et à moins de 25 m de l'habitation ;
- Les piscines à moins de 25 m de l'habitation et d'une surface de 50 m<sup>2</sup> maximum.

Ces dispositions n'appellent pas d'objection de la part de la Chambre d'agriculture. Elles sont compatibles avec la préservation des espaces agricoles et des conditions d'exploitation.

Mes services restent disponibles pour échanger avec vous sur les différentes observations mentionnées dans ce courrier.

Souhaitant que les documents d'urbanisme assurent un équilibre entre les diverses utilisations des espaces ruraux, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Président,

  
Christophe JARDOUX

