



## PRÉFET DU CHER

Direction départementale des Territoires du Cher

### COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE PRÉSERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Réunion du jeudi 14 novembre 2019

#### COMPTE-RENDU

La commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers s'est réunie à la direction départementale des Territoires, le jeudi 14 octobre 2019 à 14h00, sous la présidence de M. Maxime CUENOT, directeur adjoint de la direction départementale des territoires et représentant Mme la préfète du Cher.

#### *Assistaient à la réunion :*

M. M. CUENOT, représentant Mme la préfète du Cher  
M. A. MILESI, représentant la DDT du Cher  
M. D. MARCEL, représentant l'association des maires du Cher **et mandaté par** M. X. CREPIN  
M. J-C ROUX, représentant la chambre d'agriculture du Cher **et mandaté par** M. LESPAGNOL  
M. E. LE MINTIER, représentant la Coordination rurale du Cher  
Mme M. BILLON, représentant la confédération paysanne du Cher **et mandatée par** M. F. CRUTAIN  
M. D. de MONTALIVET, représentant le syndicat de la propriété privée rurale du Cher  
M. M. PAEPEGAEY, représentant la fédération des chasseurs du Cher,  
M. L. GIRAUD, représentant la chambre des notaires du Cher  
M. A. FAVROT, représentant l'association Nature 18

#### *Assistaient également à la réunion sans voix délibérative :*

M. Y. GOALABRE, DDT  
M. T. GUÉNIOT, DDT

#### *Étaient excusés :*

Mme FENOLL, représentant le PETR Centre-Cher  
M. G. LAMY, représentant le PETR Centre-Cher  
M. SERVOIS, représentant le syndicat départemental des propriétaires forestiers  
M. F. DUBOIS DE LA SABLONIERE, représentant le syndicat départemental des propriétaires forestiers

#### *Étaient absents :*

M. G. de SAPORTA, président de l'association départementale des communes forestières  
M. M. POUFFIER, représentant l'association départementale des communes forestières  
M. G. PREAU, représentant les jeunes agriculteurs du Cher  
M. J.C. BOURDIN, représentant le conservatoire des espaces naturels Centre-Val de Loire  
M. J-B. COLOMBO, représentant le conservatoire des espaces naturels Centre-Val de Loire

M. L. GIBOUREAU, représentant l'institut national de l'origine et de la qualité (INAO),  
M. J-C MORIN, représentant le Conseil départemental du Cher  
Mme G. de BENGY PUYVALLÉE, représentant le Conseil départemental du Cher

**Quorum** : le quorum est atteint puisque 13 membres (10 + 3 pouvoirs) sur 20 sont présents **jusqu'à l'examen de l'avant dernier dossier**, puis 12 membres (9 + 3 pouvoirs) **pour le vote sur la délibération du conseil municipal de MORLAC.**

---

## **Approbation à l'unanimité du compte-rendu de la commission du 15/10/2019**

---

➤ **Dossiers soumis à saisine obligatoire :**

### **Carte communale de la commune de Senneçay**

#### **I- Avis général au titre des articles L163-4, R163-3 et L142-5 du code de l'urbanisme**

Le Plan d'Occupation des Sols (POS) de la commune de Senneçay est caduc depuis le 27 février 2017. La commune de Senneçay, actuellement régie par le règlement national d'urbanisme a souhaité conserver la maîtrise de son développement urbain en réduisant les surfaces proposées à l'urbanisation contrairement à l'ancien POS. Dans cet objectif, la commune de Senneçay a lancé une procédure d'élaboration de sa carte communale en octobre 2018. Le projet de carte communale est soumis à l'avis de la CDPENAF conformément aux articles L.163-4 et R.163-3 du code de l'urbanisme au titre de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Les zones retenues pour l'ouverture à l'urbanisation dans le bourg concernent les parcelles AB 53 (pour partie) et AB 55 (pour partie) pour une superficie de 3600 m<sup>2</sup>. Ces deux parcelles en jachères depuis plus de dix ans sont intégrées dans le tissu urbain et ne permettent pas une exploitation au vue des moyens mécaniques actuels. Les parcelles AB 248, AB 249, AB 261 (pour partie), AB 262 et AB 263 (pour partie) pour une superficie de 22 300 m<sup>2</sup> sont situées à l'intérieur du tissu urbain. Ce secteur est actuellement cultivé (blé dur) déclaré à la PAC et fait l'objet d'un bail précaire entre l'exploitant et la collectivité. En effet, le foncier de ce secteur appartient à la commune et a été acquis dans l'objectif de son urbanisation future.

Trois petits secteurs bâtis extérieurs au bourg sont également soumis à dérogation. Le premier concerne les parcelles AA0002, AA0006, AA0080, AA0081 et ZK 0170 pour 4900 m<sup>2</sup>. Le second, les parcelles ZI0048, ZI0050 et ZI0051 pour 8800 m<sup>2</sup>. Le troisième, les parcelles ZI0010, ZI0011, ZI0022 et ZI0023 pour 8800 m<sup>2</sup>.

La surface totale de l'enveloppe urbaine de la commune de Senneçay est de 29 ha 34 (16,83 % du territoire hors habitations isolées) et 142 ha 54 en zone non constructible (81,68 % du territoire). La surface consommée par le projet est de 2 ha 59 soit 1,48 % du territoire communale.

Hormis le hameau « Le Clou » où une zone constructible mixte (habitat, activités), a été adaptée pour éviter son extension, l'ensemble des habitations isolées sont en zone non constructible afin de lutter contre le mitage.

Durant la période 2008/2016, 21 nouvelles habitations ont été construites dans le bourg et au hameau « Le Clou ». Les calculs de consommation d'espace ont été réalisés pour proposer des parcelles à construire de 900 m<sup>2</sup> avec un scénario de 25 constructions sur dix ans dont 6 en dents creuses afin de rester en cohérence avec la précédente période.

**Date et avis de la CDPENAF : 14/11/19 – Avis favorable à l'unanimité**

**Recommandations :**

La CDPENAF prend acte du scénario démographique retenu, qu'elle estime excessivement ambitieux. Elle salue le travail d'analyse spatiale conduit et reconnaît l'impact mesuré de l'extension de l'urbanisation. Elle s'interroge sur la pertinence du classement en zone constructible des 3 secteurs bâtis extérieurs au bourg.

Elle recommande enfin à la commune de prévoir, dans l'aménagement des zones à urbaniser, des espaces tampons en limite des espaces agricoles.

**Examen au titre de la demande de dérogation à l'urbanisation limitée :** Avis favorable à l'unanimité pour l'ensemble des 5 secteurs soumis à la commission

---

**Dossier de compensation collective agricole pour le projet de parc photovoltaïque au sol de la Chapelle-Saint-Ursin**

**Demandeur :** GSOLAIRE 10

**Nature du projet :** Centrale photovoltaïque au sol

**Adresse du terrain :** Territoire de la commune de la Chapelle Saint Ursin

**Espace consommé par le projet :** 20 ha dont 12,6 ha exploités en agriculture soumis à compensation agricole

**Présentation du projet par le porteur de projet :**

Le projet d'installation d'une centrale photovoltaïque au sol est porté par GSOLAIRE 10, une filiale de GENERALE DU SOLAIRE. Il se situe au sud de la zone d'activité de l'orchidée, sur une surface totale d'environ 20 hectares, dont 12,6 exploités en agriculture. Le restant est constitué de friches impropres à l'activité agricole depuis longtemps.

L'étude propose une mesure de compensation à mettre en œuvre qui répond aux attentes formulées par les professionnels et la DDT du Cher. Il s'agit du soutien à l'émergence d'une filière graine et semence en agriculture biologique dans le département, par la contribution au financement d'outils de tri et de transformation. Concrètement ce projet est porté par la SAS Domaine du Coudray, qui contractualiserait avec des agriculteurs du département, dont 7 sont nommés dans l'étude préalable agricole.

Le projet est intéressant, concret, et semble réaliste, tout en ouvrant des pistes plus larges de développement. Il s'appuie sur des acteurs bien identifiés au niveau local. La SAS Domaine du Coudray est notamment accompagnée par la cellule d'accélération mise en place par la CCI du Cher, la Chambre d'Agriculture du Cher et le Crédit Agricole Centre Loire. De plus, l'étude préalable atteste qu'une vraie recherche de projets de compensation a été menée dans le département aux frais du maître d'ouvrage.

Cependant, au regard des données fournies, le projet de compensation proposé ne répond pas complètement à la proportionnalité de la compensation tel que calculée par les professionnels et la DDT. En effet, GSOLAIRE 10 propose un montant de compensation correspondant à une surface définitive de 10 ha, alors que 12 ha 66 sont en réalité impactés. En appliquant la méthodologie utilisée par le maître d'ouvrage, **le montant de la compensation devrait être de 71 500 €** au lieu des 55 000 € proposés.

**Avis favorable à l'unanimité :**

- sur l'estimation du préjudice
- sur le projet de compensation proposé
- sur la méthode d'évaluation de la plus-value dégagée par le projet pour l'agriculture

**Sous réserve de corriger le calcul du montant d'investissement nécessaire :** 12,60 ha x 3 x 1 885 €/ha ≈ 71 k€.

## Actes d'urbanisme

### PC 018 055 19 10003

- **Nom du demandeur ou du porteur de projet :** SAS METHACENTRE
- **Lieu du projet :** lieu-dit « La Bruyère » - 18290 CHAROST
- **Description du projet :** Construction d'une unité de méthanisation agricole

Résultat du vote :

**Contre :** 3  
**Abstentions :** 0  
**Pour :** 10

**Avis favorable à la majorité**

### PC 018 278 19 30001

- **Nom du demandeur ou du porteur de projet :** SAS LAFFIN ENERGIES
- **Lieu du projet :** lieu-dit "Les Forges" - 18360 VESDUN
- **Description du projet :** Construction d'une unité de méthanisation agricole

Résultat du vote :

**Contre :** 0  
**Abstentions :** 0  
**Pour :** 13

**Avis favorable à l'unanimité**

### PC 018 029 19 00002

- **Nom du demandeur ou du porteur de projet :** GAEC DUPRE
- **Lieu du projet :** lieu-dit "Les Vignes" - 18210 BESSAIS LE FROMENTAL
- **Description du projet :** Construction d'un bâtiment agricole avec couverture panneaux photovoltaïques pour le stockage de matériel

Résultat du vote :

**Contre :** 4  
**Abstentions :** 6  
**Pour :** 3

**Avis défavorable à la majorité**

**Motivation de l'avis :** Le projet est complètement décentré par rapport aux parcelles, ce qui remet en cause le caractère nécessaire à l'exploitation agricole de cette construction.

### PC 018 073 19 00003

- **Nom du demandeur ou du porteur de projet :** EARL DE SOUDRAIN
- **Lieu du projet :** Lieu-dit "Soudrain" - 18340 SAINTE LUNAISE
- **Description du projet :** Construction d'un bâtiment agricole avec couverture panneaux photovoltaïques pour le stockage de matériel

Résultat du vote :

**Contre :** 4  
**Abstentions :** 7  
**Pour :** 2

### **Avis défavorable à la majorité**

**Motivation de l'avis :** La nécessité du projet au regard de l'activité n'est pas démontrée par les éléments figurant au dossier

#### **PC 018 270 19 00003**

- **Nom du demandeur ou du porteur de projet :** SCEA du THUREAU
- **Lieu du projet :** Lieu-dit "La Croix" - 18190 VALLENAY
- **Description du projet :** Construction de 2 porcheries en production Bio et agrandissement d'un bâtiment d'engraissement existant

Résultat du vote :

**Contre :** 0  
**Abstentions :** 0  
**Pour :** 13

### **Avis favorable à l'unanimité**

#### **PC 018 065 19 00006**

- **Nom du demandeur ou du porteur de projet :** SCEA DE LA JOYEUSE
- **Lieu du projet :** Lieu-dit "La Joyeuse" - 18160 CHEZAL BENOIT
- **Description du projet :** Construction d'un bâtiment agricole avec couverture panneaux photovoltaïques pour le stockage de céréales et matériel

Résultat du vote :

**Contre :** 0  
**Abstentions :** 0  
**Pour :** 13

### **Avis favorable à l'unanimité**

#### **PC 018 069 19 M0002**

- **Nom du demandeur ou du porteur de projet :** M. MAGNARD Laurent
- **Lieu du projet :** lieu-dit "Touzelles" - 18200 COLOMBIERS
- **Description du projet :** Construction d'un bâtiment agricole avec couverture panneaux photovoltaïques pour le stockage de fourrage

Résultat du vote :

**Contre :** 0  
**Abstentions :** 0  
**Pour :** 13

### **Avis favorable à l'unanimité**

#### **PC 018 014 19 L0001**

- **Nom du demandeur ou du porteur de projet :** M. PEAUTRE Christian
- **Lieu du projet :** "Chef de Vaux" - 18260 ASSIGNY
- **Description du projet :** Construction d'un bâtiment agricole avec couverture en panneaux photovoltaïques pour le stockage de matériel, de céréales et de fourrage

Résultat du vote :  
**Contre : 0**  
**Abstentions : 0**  
**Pour : 13**

**Avis favorable à l'unanimité**

**PC 018 130 18 30002 - M01**

- **Nom du demandeur ou du porteur de projet :** GAEC DE LA FONT BERGERE
- **Lieu du projet :** lieu-dit "Les Champs Verts" - 18170 LOYE SUR ARNON
- **Description du projet :** Construction d'un bâtiment agricole avec couverture en panneaux photovoltaïques pour le stockage de paille – implantation modifiée

Résultat du vote :  
**Contre : 0**  
**Abstentions : 0**  
**Pour : 13**

**Avis favorable à l'unanimité**

➤ **Dossiers soumis à auto-saisine :**

**CUB 018 088 19 00003**

- **Nom du demandeur ou du porteur de projet :** M. MARCHAND Ludovic
- **Lieu du projet :** "Les Blinières" - 18380 ENNORDRES
- **Description du projet :** Construction d'une maison d'habitation liée à l'exploitation agricole

Résultat du vote :  
**Contre : 0**  
**Abstentions : 0**  
**Pour : 13**

**Avis favorable à l'unanimité sous réserve de la justification de la nécessité de construction d'une nouvelle habitation (une habitation déjà existante sur le site)**

**Délibération du conseil municipal de MORLAC**

- **Nom du demandeur ou du porteur de projet :** Mairie de MORLAC
- **Lieu du projet :** lieu-dit "Le Vignot" - 18170 MORLAC
- **Description du projet :** Construction d'un hangar de stockage de matériel professionnel avec couverture photovoltaïque

Résultat du vote :  
**Contre : 0**  
**Abstentions : 2**  
**Pour : 10**

**Avis favorable à la majorité à la demande de dérogation à l'urbanisation limitée (DUL) au titre de l'article L111-4 4° du C.U.**

**Motivation de l'avis :** après échanges, la commission décide à la majorité de considérer la délibération comme une demande de D.U.L. (L111-4 4° du C.U.).

Elle regrette la faiblesse de la motivation mais délivre un avis favorable compte tenu du faible impact du projet sur les espaces naturels agricoles et forestiers.

---

Le président clôt la séance à 17h10.

Le président,

Maxime CUENOT

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Maxime Cuenot', with a large, sweeping flourish extending to the right.

