



PRÉFET DU CHER

Direction départementale des Territoires du Cher

COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE PRÉSERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Réunion du jeudi 12 décembre 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 12 décembre 2019 à 13h30, 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 **et mandaté par** M. B. SERVOIS
M. X. CREPIN, représentant l'association des maires du Cher **et mandaté par** M. D. MARCEL
M. G. LAMY, représentant le PETR Centre-Cher
M. A. LESPAGNOL, représentant la fédération départementale des syndicats d'exploitants agricoles **et mandaté par** M. E. GANGNERON
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. 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 :

Mme F.M. SORCELLE, représentant le PETR Centre Cher
M. Y. GOALABRÉ, DDT
Mme M. ROUSSEAU, DDT
M. T. GUÉNIOT, DDT
M. G. OTULAKOWSKI, DDT

Étaient excusés :

M. F.H. de CHAMPS, représentant la fédération des chasseurs du Cher
M. M. PAEPEGAEY, représentant la fédération des chasseurs du Cher
M. D. de MONTALIVET, représentant le syndicat de la propriété privée rurale du Cher

Étaient absents :

M. J. C. MORIN, représentant le Conseil départemental du Cher
Mme G. de BENGY PUYVALLÉE, représentant le Conseil départemental du Cher
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)

Quorum : le quorum est atteint puisque 13 membres (9 + 4 pouvoirs) sur 20 sont présents.

➤ **Dossiers soumis à saisine obligatoire :**

Approbation du compte-rendu de la commission du 14/11/2019

Le compte-rendu est approuvé à l'unanimité

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la communauté de communes Fercher Pays Florentais

I- Avis général au titre de l'article L153-16 du code de l'urbanisme

1- Rappel de l'avis de la CDPENAF avant le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

La CDPENAF, lors de la commission du 5 avril 2018 prend acte de la projection démographique ambitieuse de la collectivité avec une progression annuelle moyenne escomptée de +0,3 % par an confortée par les derniers chiffres de l'INSEE connus et la croissance démographique observée sur le territoire pour la période 2009-2015. Elle relève en particulier avec intérêt :

- un potentiel de densification théorique de 114 ha identifié dans l'enveloppe urbaine pour un besoin de 99 ha pour l'habitat,
- que ce besoin sera satisfait à hauteur de 80 ha en densification, notamment sur le pôle d'équilibre via 35/47 ha de la ZAC du Bois d'Argent avec une répartition de l'ordre de 82% sur les pôles d'équilibre et de proximité.
- l'existence d'une réserve foncière supplémentaire de 12 ha correspondant à la 3ème tranche de cette même ZAC programmée après 2030,
- de l'ouverture de 19 ha en extension urbaine,
- que 32,5 ha seront mobilisés pour l'activité économique dont 31 ha en densification pendant la durée du PLUi et répartis en totalité au sein des pôles d'équilibre et de proximité,
- la volonté de se rapprocher des densités minimales brutes du SCOT.

La commission recommande à la communauté de communes de Fercher :

- de veiller à une répartition des logements sur le territoire (pôle d'équilibre, pôles de proximité et communes rurales) en cohérence avec celle préconisée par le SCOT et le PLH et affichée au PLUi,
- de prioriser les constructions sur la ZAC du Bois d'Argent de Saint-Florent-sur-Cher par rapport à l'ouverture d'une nouvelle zone d'urbanisation sur la commune.

2- Prise en compte de l'avis de la CDPENAF au stade PADD

La commission prend acte de la prise en compte d'une partie des remarques au stade PADD et reconnaît l'important travail de la communauté de communes pour aboutir au projet.

Elle constate l'effort de prise en compte de la trame verte et bleue à travers les mesures de protection et le zonage indicé des zones naturelles, agricoles et forestières, la mise en œuvre d'une orientation d'aménagement et de programmation « continuités écologiques » toutefois ce travail aurait pu être affiné par une meilleure prise en compte des réservoirs de biodiversité dont une partie ne font pas l'objet d'un classement en zone A ou N biodiversité ou espaces boisés classés.

La commission prend acte de la prise en compte de ses recommandations par l'EPCI, par notamment le retrait de la zone de 5 ha habitat initialement envisagée sur le pôle d'équilibre, de la densité de logements retenue sur le pôle d'équilibre, voisine de celle recommandée par le Schéma de Cohérence Territoriale.

En logements / ha	Densité SCOT	Densité PLUi
Pôle d'équilibre (Saint-Florent-sur-Cher)	20	17,2
Pôles de proximité (Civray, Lunery)	12	12,5
Communes rurales	10	10

3. Avis général :

Le PLUi prévoit un gain de 570 habitants d'ici 2030 nécessitant la production de 952 logements dont 812 constructions neuves qui pour 84 % seront réalisées sur les pôles d'équilibre et de proximité et 140 logements vacants mobilisés dont 70 % sur les pôles pré-cités.

Le projet affiche, hors pôle d'équilibre, une rétention foncière de 30 % en densification et extension.

Afin d'atteindre cet objectif de constructions, en complément des 80 ha de foncier mobilisés en densification dont les 47 ha de la ZAC du Bois d'Argent, le PLUi arrêté prévoit 11,5 ha de zones à urbaniser (AU) réparties sur les pôles de proximité et communes rurales.

Deux petites zones d'urbanisation différée 2AU sur les communes de Plou et Saint-Caprais pour une surface totale de 2,51 ha sont identifiées par le projet de PLUi en complément des zones ouvertes à l'urbanisation.

Le scénario économique est identique à celui présenté au PADD. Il se traduit par un besoin de 32,5 ha dont 31 en densification sur le pôle d'équilibre et 1,5 ha en extension de la zone d'activité de Saint-Caprais.

Au cours des débats, les membres ont formulé les observations suivantes :

- les constructions en zone agricole sont limitées à 9 m de hauteur, cette disposition réglementaire peut s'avérer restrictive et pénaliser le développement d'équipements liés et nécessaires à l'activité agricole,
- bien que sans réelle conséquence sur la consommation de l'espace à venir, l'ambition de construire 812 logements neufs d'ici 2030, alors que seulement 460 ont été construits durant les 10 dernières années semble démesurée,
- protéger l'ensemble des réservoirs de biodiversité par un zonage ou un classement adapté,
- clarifier les possibilités d'installations de centrales photovoltaïques au sol en zones agricoles et naturelles en cohérence avec les dispositions de la charte départementale.

Au vu de ces éléments, **la commission émet un avis favorable à l'unanimité sur le projet de PLUi au titre de l'article L153-16 du code de l'urbanisme assorti de la réserve suivante :**

- **les classements de l'ensemble des équipements publics et collectifs en zone Ue équipement ou de l'emprise ferroviaire en zone Uef ne paraissent pas tous justifiés. La collectivité est invitée à revoir ces classements en tenant compte d'une part de l'environnement des secteurs concernés et d'autre part des disponibilités qu'offrent les zones A et N pour les équipements publics et d'intérêt collectif.**

Avis au titre des constructions d'extensions et d'annexes des bâtiments à usage d'habitation existants en zones A et N – article L151-12 du code de l'urbanisme

La commission émet un avis favorable à l'unanimité au règlement du PLUi pour les extensions et annexes des bâtiments à usage d'habitation existants en zones A et N assorti des observations suivantes :

- clarifier et harmoniser la rédaction de certaines dispositions réglementaires, notamment sur la surface maximale de construction autorisée par unité foncière.

II - Avis au titre de l'urbanisation limitée en l'absence de SCoT : article L142-5 du code de l'urbanisme

Commune de Mareuil-sur-Arnon

- secteur 1 : Entrée Sud du Bourg d'une surface de 10 662 m² zoné N au PLU et zoné Ub au PLUi,
- secteur 2 : Entrée Est du Bourg d'une surface de 6 342 m² zoné N au PLU et zoné Ub au PLUi,
- secteur 3 : Entrée Nord du Bourg d'une surface de 9 547 m² zoné A au PLU et zoné Ue au PLUi,
- secteur 4 : Entrée Ouest du Bourg d'une surface de 12 709 m² zoné N au PLU et zoné Ue au PLUi,

Commune de Saugy (non couverte par un document d'urbanisme)

- secteur 1 : au centre du Bourg d'une surface de 7 779 m² zoné Uc au PLUi,
- **Vote sur l'ensemble des 5 secteurs ouverts à l'urbanisation situés sur les Bourgs de Mareuil-sur-Arnon et Saugy: avis favorable à l'unanimité.**

Étude de compensation collective agricole pour la création d'une base logistique – commune de La Chapelle Saint Ursin

1. Description du projet soumis à étude préalable agricole

Ce projet de construction d'une base logistique sur la zone d'activité de l'orchidée à la Chapelle Saint-Ursin est porté par l'entreprise BEG Ingénierie. Le projet porte sur une surface totale de 23,81 ha, qui seront définitivement soustraits à l'agriculture.

BEG Ingénierie a mandaté le cabinet d'étude PC Consult pour réaliser l'étude préalable agricole de ce projet d'aménagement.

Il s'agit de la troisième étude préalable agricole soumise à la CDPENAF en 2019.

Le 28 octobre 2019, BEG Ingénierie a officiellement déposé son étude préalable agricole.

2. Avis de la CDPENAF

Sur la forme :

L'étude préalable est bien construite et lisible. Elle donne à voir facilement l'ensemble des éléments du dossier.

Sur le fond :

L'étude ne respecte pas complètement le cadre fixé par la CDPENAF dans la note du 18 septembre 2018 relative à la mise en œuvre de la compensation collective agricole. Notamment, l'étude se concentre sur les

impacts annuels du projet, plutôt que de chercher à calculer un impact définitif du projet. Cela ne pose pas de problème majeur si les projets de compensation proposés sont évalués selon la même méthode.

On notera que l'étude ne tient pas compte des aides versées au titre de la PAC dans la quantification de l'impact du projet d'aménagement d'une base logistique. La raison invoquée : « ces soutiens ne sont, en aucun cas perdus, ils retournent à la réserve départementale et permettent à un jeune ou tout autre exploitant de la petite région ou du département d'en bénéficier » est erronée. Il n'existe pas de réserve au niveau départemental, et les aides perdues repartent au niveau national.

L'étude conclut à la nécessité de compenser l'impact du projet d'aménagement sur l'économie agricole. Par ailleurs, l'étude propose plusieurs projets de compensation dont deux sont affichés comme plus réalistes : un projet de culture de cassis et d'apiculture sur une surface de 5 000 m² porté par l'association « Baies et abeilles en Berry », et un projet d'installation d'une épicerie et d'un atelier de transformation collaborative porté par la Maison des Vies Locales Tiers-Lieu de Morogues.

Date et avis de la CDPENAF : 12/12/2019 – avis défavorable à l'unanimité

Motif de l'avis : La commission émet un avis défavorable à cette étude préalable agricole. En effet, les calculs relatifs au montant de l'impact du projet sur l'économie agricole et à la valeur ajoutée potentiellement dégagée par les projets de compensation proposés sont insuffisamment démontrés.

Davantage d'éléments sont ainsi attendus, sur la base d'éléments factuels et vérifiables.

Il est noté que parmi les projets présentés, le projet collectif n° 1 (Association baies et abeilles en Berry) semble le mieux répondre à l'esprit de la compensation collective agricole selon la CDPENAF.

Actes d'urbanisme

PC 018 059 19 00006

- **Nom du demandeur ou du porteur de projet :** GAEC DE LA VIEILLE FORET
- **Lieu du projet :** lieu-dit « Vieille Forêt » - 18170 LE CHATELET
- **Description du projet :** Construction d'une stabulation avec couverture en panneaux photovoltaïques

Résultat du vote :

Contre : 0
Abstentions : 0
Pour : 13

Avis favorable à l'unanimité

PC 018 059 19 00007

- **Nom du demandeur ou du porteur de projet :** GAEC DE LA VIEILLE FORET
- **Lieu du projet :** lieu-dit « Bellevue » - 18170 LE CHATELET
- **Description du projet :** Construction d'un bâtiment agricole avec couverture en panneaux photovoltaïques pour le stockage de fourrage

Résultat du vote :

Contre : 13
Abstentions : 0
Pour : 0

Avis défavorable à l'unanimité

Motivation de l'avis : La commission émet un avis défavorable à l'unanimité en raison du choix de la localisation du bâtiment éloignée du siège d'exploitation

PC 018 036 19 00003

- **Nom du demandeur ou du porteur de projet :** PORTIER Philippe
- **Lieu du projet :** « Boijimoraux » - 18120 BRINAY
- **Description du projet :** Construction d'un bâtiment agricole avec couverture en panneaux photovoltaïques pour le stockage de fourrage et de céréales

Résultat du vote :

Contre : 0
Abstentions : 0
Pour : 13

Avis favorable à l'unanimité

PC 018 073 19 00001

- **Nom du demandeur ou du porteur de projet :** SAS SOLEIA 45
- **Lieu du projet :** « Champ de la Vallée » - 18190 CORQUOY
- **Description du projet :** Construction d'une centrale photovoltaïque au sol et de 5 postes électriques

Résultat du vote :

Contre : 12
Abstentions : 1
Pour : 0

Avis défavorable

Motivation de l'avis : La commission émet un avis défavorable en raison de la nature des espaces agricoles consommés. Par ailleurs, les éléments du dossier ne permettent pas d'apprécier la pérennité de l'activité agricole en parallèle de l'implantation de panneaux photovoltaïques.

PC 018 187 19 30004

- **Nom du demandeur ou du porteur de projet :** EARL DU MAS DE LA ROSE
- **Lieu du projet :** « Le Jubeau » - 18370 PRÉVERANGES
- **Description du projet :** Construction de deux bâtiments agricoles avec couverture en panneaux photovoltaïques pour le stockage de fourrage et l'autre pour le stockage de grain

Résultat du vote :

Contre : 0
Abstentions : 8
Pour : 5

Avis défavorable

Motivation de l'avis : La commission émet un avis défavorable au motif que la nécessité du bâtiment pour l'activité agricole n'est pas démontrée au regard des bâtiments déjà existants

PC 018 252 19 M0006

- **Nom du demandeur ou du porteur de projet :** AUJOLET Denis
- **Lieu du projet :** « Domaine du bourg » - 18270 SIDIAILLES
- **Description du projet :** Construction d'un bâtiment agricole avec couverture en panneaux photovoltaïques pour le stockage de matériel

Résultat du vote :

Contre : 0
Abstentions : 0
Pour : 13

Avis favorable à l'unanimité

PC 018 117 19 L0002

- **Nom du demandeur ou du porteur de projet :** TURPIN Guy
- **Lieu du projet :** « Chezal Boisseau » - 18260 JARS
- **Description du projet :** Construction d'un bâtiment agricole avec couverture en panneaux photovoltaïques pour le stockage de matériel

Résultat du vote :

Contre : 0
Abstentions : 0
Pour : 13

Avis favorable à l'unanimité

PC 018 195 19 0004

- **Nom du demandeur ou du porteur de projet :** GAEC DE LA LANDE
- **Lieu du projet :** « La Lande » - 18600 SAGONNE
- **Description du projet :** Construction d'un bâtiment agricole avec couverture en panneaux photovoltaïques pour le stockage de fourrage

Résultat du vote :

Contre : 0
Abstentions : 0
Pour : 13

Avis favorable à l'unanimité

PC 018 230 19 30002

- **Nom du demandeur ou du porteur de projet :** PREAULT Xavier
- **Lieu du projet :** lieu-dit « La Chaume aux Chats » - 18170 SAINT PIERRE LES BOIS
- **Description du projet :** Construction de deux bâtiments agricoles avec couverture en panneaux photovoltaïques : un pour le stockage de fourrage et l'autre pour le stockage de fourrage et de matériel

Résultat du vote :

Contre : 0
Abstentions : 0
Pour : 13

Avis favorable à l'unanimité

PC 018 136 19 M0001

- **Nom du demandeur ou du porteur de projet :** EARL DES VASLINS
- **Lieu du projet :** « Les Valins » - 18170 MARÇAIS
- **Description du projet :** Construction de deux bâtiments agricoles avec couverture en panneaux photovoltaïques : une stabulation et l'autre bâtiment pour le stockage de fourrage

Résultat du vote :

Contre : 0
Abstentions : 0
Pour : 13

Avis favorable à l'unanimité

PC 018 174 19 M0004

- **Nom du demandeur ou du porteur de projet :** EARL GIROL
- **Lieu du projet :** lieu-dit « Bois Jardin » - 18190 OSMOY
- **Description du projet :** Construction d'un bâtiment agricole avec couverture en panneaux photovoltaïques pour le stockage de matériel

Résultat du vote :

Contre : 0
Abstentions : 0
Pour : 13

Avis favorable à l'unanimité

➤ **Dossier soumis à auto-saisine systématique :**

CUB 018 138 19 B0055

- **Nom du demandeur ou du porteur de projet :** VALECO INGENIERIE
- **Lieu du projet :** « Les Chaumes » - 18500 MARMAGNE
- **Description du projet :** Construction d'une centrale photovoltaïque au sol

Résultat du vote :


Contre : 7
Abstentions : 1
Pour : 5

Avis défavorable

Motivation de l'avis : La commission émet un avis défavorable au motif de l'implantation du projet sur un secteur prévu d'être zoné A par le PLUi arrêté de la communauté d'agglomération de Bourges Plus ne permettant pas ce type d'installation

Le président clôt la séance à 18h15.

Le président,



Maxime CUENOT