

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

**Compte-rendu de la réunion du 28 septembre 2023**

Service Connaissance, Aménagement, Planification,  
Sécurité  
Bureau documents d'urbanisme et de planification  
Affaire suivie par : Véronique Rossignol  
Tél : 02 34 34 61 31  
ddt-cdpenaf@cher.gouv.fr

La commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers s'est réunie à la direction départementale des territoires, le jeudi 28 septembre 2023 à 9h00, sous la présidence de M. Yannick PASTOUREAU, directeur-adjoint de la direction départementale des territoires et représentant M. le préfet du Cher.

***Ont participé au vote :***

M. Y. PASTOUREAU, président de la commission, **mandaté par** M. X. CREPIN maire de Parnay, représentant l'Association des maires du Cher,  
M. A. MILESI, représentant la DDT du Cher, **mandaté par** M. L. GIRAUD, représentant de la Chambre des notaires du Cher,  
M. A. MAZE, représentant le PETR Centre Cher,  
Mme M. BILLON, représentant la Confédération Paysanne du Cher, **mandatée par** M. F. CRUTAIN, représentant l'association départementale pour le développement de l'emploi agricole,  
M. P. Van NIEUWKERKE, représentant l'association Nature 18,  
M. M. CARTIER, représentant la coordination rurale du Cher,  
M. P. PORTIER, représentant la Fédération des chasseurs du Cher.

***Étaient absents et excusés :***

M. J-M. DELEUZE représentant l'association départementale des communes forestières,  
M. J-C BOURDIN, représentant le président du Conservatoire d'espaces naturels Centre-Val de Loire,  
M. B. SERVOIS, représentant le Syndicat départemental des propriétaires forestiers,  
M. V. JALLET représentant des jeunes agriculteurs du Cher,  
M. B. PERROCHON, représentant la fédération nationale des syndicats d'exploitants agricoles du Cher (FNSEA 18),  
M. P. de JOUVENCEL maire de Bussy, représentant l'Association des maires du Cher,  
M. D. DE MONTALIVET, représentant le Syndicat départemental de la propriété privée rurale du Cher,  
Mme B. PERROT-DUBREUIL, représentant le Conseil départemental du Cher,  
M. J.C. ROUX, représentant de la Chambre d'agriculture du Cher,  
Mme G. DE BRACH, représentant la Coordination rurale du Cher.

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

M. C. SCHAUER, DDT  
Mme A. KAMIR, DDT  
Mme V. ROSSIGNOL, DDT  
Mme B. SAISON, DDT  
Mme E. DÉPIGNY, Chambre d'agriculture  
Mme C. BOISSIERE, SAFER

**Quorum** : le quorum est atteint avec 10 membres (7 + 3 pouvoirs) sur 20 présents.

### **1 – Révision allégée n°1 – Communauté de Communes Cœur de France**

La communauté de communes Cœur de France a approuvé, par délibération du 30 juin 2021, son plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'habitat (PLUiH) et modifié le 2 mars 2023 par une procédure de modification simplifiée n° 1. Par délibération du 13 avril 2022, la révision allégée n°1 a été prescrite, telle que prévue à l'article L.153-34 du code de l'urbanisme.

Ce projet de révision allégée a fait l'objet d'un examen conjoint des personnes publiques associées (article R153-12 du code de l'urbanisme) le 29 août 2023.

Les objectifs poursuivis s'établissent ainsi :

- adapter le zonage du document d'urbanisme pour permettre le développement de projets photovoltaïques sur le territoire,
- ouvrir, à la marge, de nouvelles zones à l'urbanisation pour l'habitat et l'activité,
- permettre le développement d'activités de loisirs,
- localiser les terrains permettant d'accueillir les citoyens français itinérants (aire d'accueil et terrains familiaux),
- permettre l'installation de construction pour l'entretien et l'exploitation maraîchère aux Grands Villages,
- modifier le règlement.

En préalable, il faut préciser que le territoire n'est pas couvert par un schéma de cohérence territoriale (SCoT) approuvé (le SCoT du Pays Berry Saint Amandois est arrêté depuis le 19 juin 2023). La procédure est soumise à la dérogation à l'urbanisation limitée prévue à l'article L142-5 du code de l'urbanisme. L'arrêté préfectoral de dérogation est pris dans un délai de 4 mois à compter du dépôt de la demande (11 août 2023) et après avis de la CDPENAF.

Points soumis à l'avis de la CDPENAF :

- Création d'un STECAL Nph à vocation de développement d'énergie renouvelable de production photovoltaïque à Meillant d'une surface de 22,8 ha situé en limite est du bois de Meillant. Les parcelles concernées étaient déclarées au registre parcellaire graphique entre 2016 et 2021.

Contre : 3  
Abstention : 0  
Pour : 7

### **Avis : La commission a rendu un avis favorable à la majorité**

- Création d'un STECAL Nph à vocation de développement d'énergie renouvelable de production photovoltaïque à Orval d'une surface de 10,7 ha situé en rive nord-est de l'autoroute A71. Les parcelles concernées sont pâturées ou cultivées.

Contre : 3  
Abstention : 0  
Pour : 7

### **Avis : La commission a rendu un avis favorable à la majorité**

- Création d'un STECAL Nph à vocation de développement d'énergie renouvelable de production photovoltaïque à Orval d'une surface de 49,1 ha (extension d'une emprise). Le nord du site est occupé par un ancien centre de stockage d'enfouissement de déchets non dangereux. Le reste du site est composé de prairies permanentes naturelles.

Contre : 3  
Abstention : 1  
Pour : 6

**Avis : La commission a rendu un avis favorable à la majorité**

- Création d'un STECAL Nph à vocation de développement d'énergie renouvelable de production photovoltaïque à Bruère-Allichamps d'une surface de 25,5 ha situé en limite communale avec le territoire de La Celle. Les parcelles concernées sont en prairies permanentes.

Contre : 3  
Abstention : 0  
Pour : 7

**Avis : La commission a rendu un avis favorable à la majorité**

- Création d'un STECAL NI à Saint-Pierre-les-Etieux d'une surface de 3,4 ha destiné à permettre des aménagements de type loisirs et espaces verts.

Contre : 0  
Abstention : 3  
Pour : 7

**Avis : La commission a rendu un avis favorable à la majorité**

- Création d'un STECAL NI à Charenton du Cher d'une surface de 1,6 ha destiné à permettre l'aménagement d'une aire naturelle d'accueil des camping-cars, adossée au canal de Berry. Le projet de modification reclasse le secteur UH en NI.

Contre : 0  
Abstention : 1  
Pour : 9

**Avis : La commission a rendu un avis favorable à la majorité**

- Création d'un STECAL NI à Nozières d'une surface de 1,8 ha destiné à l'aménagement d'un équipement de loisirs de plein air à destination des jeunes. Le projet est actuellement en zone A. Il s'agit d'aménagements légers.

Contre : 1  
Abstention : 1  
Pour : 8

**Avis : La commission a rendu un avis favorable à la majorité**

- Création d'un STECAL NI à Saint-Amand-Montrond d'une surface de 8,5 ha destiné à conforter l'offre existante et renforcer l'attractivité touristique en améliorant l'accueil des usagers et des visiteurs. Le site de Virlay est classé actuellement en zone A au PLUiH en vigueur.

Contre : 1  
Abstention : 1  
Pour : 8

**Avis : La commission a rendu un avis favorable à la majorité sous réserves de prendre en compte les prescriptions du plan de prévention des risques inondations (PPRI) de Saint-Amand-Orval (projet situé en zone A2).**

- Création d'un STECAL AE à Vernais d'une surface de 0,4 ha destiné à permettre la réalisation d'une extension en dur du bâtiment. Cette modification vise à permettre le développement de l'entreprise artisanale existante.

Contre : 0  
Abstention : 1  
Pour : 9

**Avis : La commission a rendu un avis favorable à la majorité**

- Création d'un STECAL AE à vocation de zone économique commerciale et industrielle à Bouzais d'une surface de 2 ha destiné à répondre à un recours devant le tribunal administratif d'Orléans.

Contre : 0  
Abstention : 2  
Pour : 8

**Avis : La commission a rendu un avis favorable à la majorité**

- Création et réduction de STECAL Ngv destinée à l'accueil des gens du voyage et aux terrains familiaux à Saint-Amand-Montrond d'une surface de 5 615 m<sup>2</sup>. Les membres de la commission sont favorables à la délimitation sur l'emprise totale de la parcelle BV98.

Contre : 0  
Abstention : 0  
Pour : 10

**Avis : La commission a rendu un avis favorable à l'unanimité**

- Création d'un STECAL Ngv destinée à l'accueil des gens du voyage et aux terrains familiaux à Saint-Amand-Montrond d'une surface de 1,1 ha.

Contre : 0  
Abstention : 0  
Pour : 10

**Avis : La commission a rendu un avis favorable à l'unanimité**

- Extension d'une zone Upb à La Celle d'une surface de 0,7 ha entraînant l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur à vocation résidentielle ainsi que la réduction d'une zone agricole, secteur en connexion immédiate avec le Bourg de Bruère-Allichamps.

Contre : 9  
Abstention : 1  
Pour : 0

**Avis : La commission a rendu un avis défavorable à la majorité par cohérence avec le premier avis rendu dans le cadre d'une demande de dérogation à l'urbanisation limitée refusée sur ce secteur par arrêté n°2021-594 du 11 juin 2021 considérant « que la surface urbanisable identifiée au PLUiH sur l'ensemble formé par les deux communes de Bruère-Allichamps et La Celle représente un potentiel permettant très largement de satisfaire les besoins en foncier pour l'habitat » et « que l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur conduirait à une consommation excessive de l'espace au vu du foncier mobilisable en densification et en extension identifié au PLUiH ».**

- Création d'une zone UH à Coust (hameau de Meslon) d'une surface de 2 500 m<sup>2</sup> actuellement classée en zone A.

Contre : 0  
Abstention : 1  
Pour : 9

**Avis : La commission a rendu un avis favorable à la majorité**

- Création d'une zone 1AUe à Orval d'une surface de 2 ha à vocation économique. Les parcelles concernées sont actuellement classées en zone N. Une OAP a été créée.

Contre : 1  
Abstention : 0  
Pour : 9

**Avis : La commission a rendu un avis favorable à la majorité**

- Modification des dispositions réglementaires en zones A et N. Cette évolution vise notamment :
  - \* à compléter la partie dispositions générales du règlement écrit suite aux conclusions de l'évaluation environnementale,
  - \* à compléter les prescriptions de la zone A en cohérence avec la création de STECAL en zone Ae (activités économiques isolées en zone A) et Am (zone de maraîchage),
  - \* à autoriser les abris de jardin dans la zone de jardins « Les Grands Villages » à Saint-Montrond (ce qui n'est pas possible en zone A stricte) pour permettre le stockage en zone Am,
  - \* à permettre des extensions d'habitations existantes supérieures à 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol comme le prévoit l'actuel PLUiH (extension autorisée à condition qu'elle soit inférieure ou égale à 30 % de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUiH ou à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol). Cette modification est réalisée en zones A et N.

Contre : 0  
Abstention : 0  
Pour : 10

**Avis : La commission a rendu un avis favorable à l'unanimité avec une réserve rédhitoire de l'ensemble des membres de la commission de supprimer la notion de 30 % d'emprise au sol et de maintenir uniquement les 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.**

Suite à la présentation du dossier de révision allégée n° 1 du PLUiH, les principaux échanges ont porté sur la création de STECAL photovoltaïques. En effet, conformément aux dispositions de l'article L 151-13 du code de l'urbanisme, le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées. Les surfaces dédiées aux STECAL Nph sont particulièrement importantes. L'utilisation de sous-secteur aurait été plus pertinente. Toutefois, la communauté de communes a souhaité utiliser cet outil conformément à ce qui a été acté dans le cadre de la modification simplifiée n° 1.

Une attention particulière devra être accordée aux futurs projets sur les enjeux environnementaux. Il faudra également prendre en compte l'aspect agricole, la pérennité de l'activité agricole devra être observée. Les évaluations environnementales présentées indiquent des impacts forts par rapport à la biodiversité.

Les porteurs de projets devront donc être alertés sur les aspects environnementaux et agricoles.

## **2 - Révision allégée n°1 – Communauté de Communes des Trois Provinces**

La communauté de communes des Trois Provinces a approuvé son plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) le 28 janvier 2020. Le projet de révision allégée n° 1 du PLUi a été arrêté par délibération du conseil communautaire du 27 juin 2023.

Le projet de révision allégée a pour objet :

- la création d'hébergements touristiques dans le parc boisé du domaine du château de Grossouvre et dans le cadre d'une diversification agricole à Vereaux,
- le développement d'entreprise nécessitant construction ou extension, et/ou requalification de friches, à Givardon, Mornay-sur-Allier et Sancoins, notamment au travers de la création de secteur de taille et capacité d'accueil limitées (STECAL),
- la correction d'erreurs matérielles du PLUi et oublis, certains terrains présentant d'ores et déjà une vocation économique, notamment à Sagonne et Sancoins.

Le territoire de la communauté de communes étant couvert par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du pays de Loire Val d'Aubois, la CDPENAF se prononce uniquement sur la délimitation des STECAL en zone A et N prévus par le projet de règlement.

- Création d'un STECAL Ab à Givardon d'une surface de 0,078 ha afin de permettre l'extension d'une exploitation forestière.

Contre : 0

Abstention : 0

Pour : 10

### **Avis : La commission a rendu un avis favorable à l'unanimité**

- Création d'un STECAL As à Givardon d'une surface de 0,8 ha afin de mettre en cohérence le zonage avec l'activité paysagiste existante.

Contre : 0

Abstention : 0

Pour : 10

### **Avis : La commission a rendu un avis favorable à l'unanimité**

- Création de 5 STECAL Nt à Grossouvre d'une surface de 2,5 ha afin de permettre le développement touristique du château. Chaque construction est limitée à 55 m<sup>2</sup> et 10 % d'emprise au sol par secteur. Il s'agirait d'hébergement insolite dans la forêt.

Contre : 0  
Abstention : 1  
Pour : 9

**Avis : La commission a rendu un avis favorable à la majorité**

- Création de 6 STECAL Nt à Sancoins à vocation agri-touristique d'une surface de 0,3 ha à la ferme des Trois Sources pour permettre l'implantation de six cabanes de faible hauteur. Chaque construction est limitée à 55 m<sup>2</sup> et 10 % d'emprise au sol par secteur.

Contre : 0  
Abstention : 1  
Pour : 9

**Avis : La commission a rendu un avis favorable à la majorité**

- Création de 2 STECAL Nh à Véreux d'une surface de 0,25 ha afin de permettre l'installation d'un bâtiment à vocation d'hébergement pour les stagiaires de la ferme équestre.

Contre : 0  
Abstention : 0  
Pour : 10

**Avis : La commission a rendu un avis favorable à l'unanimité**

La direction départementale des territoires a rappelé que le château de Grossouvre est classé monument historique et a rappelé les enjeux de probabilité de zones humides.

Au total, les STECAL entraînent une réduction de 3,9 ha des zones strictement agricoles et naturelles du PLUi au profit des STECAL Nt, As, Nh et Ab.

Ce projet de révision allégée n° 1 du PLUi de la communauté de communes des Trois Provinces ne suscite pas de remarques particulières de la part des membres de la commission.

### **3 - Modification de droit commun – Commune de Mehun-sur-Yèvre**

Le plan local d'urbanisme (PLU) de Mehun-sur-Yèvre a été approuvé par délibération du 13 octobre 2010. Il a fait l'objet d'une première modification simplifiée approuvée en date du 28 février 2011 et d'une deuxième modification simplifiée en date du 15 juin 2015. La commune de Mehun-sur-Yèvre a intégré la communauté d'agglomération de Bourges Plus en 2019 dont le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) était en cours d'élaboration. Dans l'attente de la révision du PLUi de la communauté d'agglomération de Bourges Plus, la communauté de communes a souhaité engager une procédure de modification du PLU communal (délibération du 9 février 2023), telle que prévue à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme.

Les objectifs poursuivis s'établissent ainsi :

- la recomposition des zones de développement urbain,
- les modifications du règlement graphique,
- la modification du règlement écrit,
- la mise à jour des annexes du PLU.

Il s'agit principalement d'une réduction des zones à urbaniser de l'ordre de 50%, du classement de la centrale solaire située au lieu-dit « Les Pétées » et du reclassement de deux parcelles dans le sous-secteur Nh.

**M. Mazé ne participe pas au vote. Il donne son pouvoir à M. Cartier.**

La commission est saisie sur les points suivants :

- Création d'une zone Ns (naturelle solaire) dédiée à la centrale solaire «Les Pétées» d'une surface de 8 ha sur le terrain d'une ancienne décharge classée initialement en zone naturelle, autorisant ce type d'installation d'équipement collectif. Le permis de construire a été autorisé le 14 décembre 2021.

Contre : 0

Abstention : 0

Pour : 10

**Avis : La commission a rendu un avis favorable à l'unanimité**

- Reclassement de la parcelle AI 221p (extension du STECAL) d'une surface de 2 330 m<sup>2</sup>, classée actuellement en secteurs naturels N et Nh (réservé aux parties de la zone naturelle prenant la forme d'écarts pour autoriser uniquement une évolution du bâti existant) dans le sous-secteur Nh. Le site est déjà occupé par l'aire de camping-car communale où les activités touristiques et de loisirs sont autorisées par l'article 2 du règlement.

Contre : 0

Abstention : 0

Pour : 10

**Avis : La commission a rendu un avis favorable à l'unanimité**

- Reclassement de la parcelle AV 242 (création d'un STECAL) d'une surface de 2 968 m<sup>2</sup>, actuellement classée en zone N dans le document graphique du PLU, occupée par une ancienne maison éclusière (dont la rénovation a été autorisée) pour sa transformation en point d'accueil touristique dans le cadre du Canal de Berry à vélo dans le sous-secteur Nh, dédié notamment aux activités touristiques et de loisirs (article 2 du secteur N).

Contre : 0  
Abstention : 0  
Pour : 10

**Avis : La commission a rendu un avis favorable à l'unanimité**

Ce projet de modification de droit commun du PLU de Mehun-sur-Yèvre ne suscite pas de remarques particulières de la part des membres de la commission.

➤ Le président clôt la séance à 11h45.

Le président de la GDPENAF,

Yannick PASTOUREAU



