



## PRÉFET DU CHER

Direction départementale des Territoires du Cher

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

Réunion du mardi 30 juillet 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 mardi 30 juillet 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  
M. X. CREPIN, représentant l'association des maires du Cher  
M. D. MARCEL, représentant l'association des maires du Cher  
M. G. LAMY, représentant le syndicat intercommunal pour la révision et l suivi du schéma directeur de l'agglomération berruyère,  
M. J-C ROUX, représentant la chambre d'agriculture du Cher  
M. A. LESPAGNOL, représentant la fédération départementale des syndicats d'exploitants agricoles  
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 **et mandaté par**  
M. B. SERVOIS  
M. M. PAEPEGAEY, représentant la fédération des chasseurs du Cher,  
M. L. GIRAUD, représentant la chambre des notaires du Cher  
M. B. SOUDÉE, représentant l'association Nature 18

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

Mme Ch. BOISSIERE, représentant la SAFER,  
M. Y. GOALABRE, DDT  
Mme M. ROUSSEAU, DDT  
Mme E. GARGADENNEC, DDT  
M. G. OTULAKOWSKI, DDT  
M. T. GUÉNIOT, DDT

#### *Étaient absents :*

M. J-C. MORIN, 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. Ph. POISSON, représentant la coordination rurale du Cher,  
M. Ph. GRESSIN, représentant la coordination rurale du Cher

M. J.C. BOURDIN, 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 14 membres (12 + 2 pouvoirs) sur 20 sont présents.

➤ **Dossier soumis à saisine obligatoire :**

### **Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la communauté de communes des Portes du Berry entre Loire et Val d'Aubois**

#### **Avis général au titre de l'article : L153-16 du code de l'urbanisme**

##### **1- Prise en compte 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 6 mars 2018 avait formulé des recommandations auxquelles la communauté de communes a apporté les réponses suivantes :

- augmenter la mobilisation du parc de logements vacants : la vacance a été réétudiée de manière détaillée à partir des éléments de la Direction générale des Impôts. Le nombre de logements vacants mobilisés n'a pas été augmenté.
- justifier et diminuer la rétention foncière et réduire le besoin global en foncier : la rétention a été abaissée à 50 % au lieu de 60 % pour les dents creuses.
- phaser les ouvertures à l'urbanisation dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) : certaines zones, que le PLUi prévoyait initialement d'ouvrir à l'urbanisation immédiatement, ont été classées en 2AU
- être vigilant quant à la vocation des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) qui ont vocation à encadrer les constructions non autorisées en zone A et N : les STECAL ne concernent que les secteurs à vocation de loisirs, trois secteurs à vocation d'activité et un secteur à vocation d'habitat.

##### **2- Consommation d'espace et préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers :**

La commission prend acte de la prise en compte 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 l'écriture d'une OAP spécifique et le zonage indicé des zones naturelles, agricoles et forestières.

La commission regrette que le pôle de la Guerche sur l'Aubois ne soit pas renforcé par la répartition en logements choisie dans le projet, ce qui est contraire aux orientations du PADD.

Les zones 2 AU habitat identifiées par le projet de PLUi représentent 23,02 ha. Le projet indique que leur ouverture à l'urbanisation est prévue pour les 6 à 10 ans. Ces zones sont plus grandes que les zones 1AU et représentent une réserve foncière importante qui n'est pas prise en compte dans la consommation d'espace du projet de PLUi. La CDPENAF s'interroge sur la justification de ce besoin en foncier.

La commission regrette que les cartes fournies dans la fiche de présentation pour la CDPENAF ne permettent pas d'identifier la délimitation de l'enveloppe urbaine, le potentiel de densification retenu ni les extensions urbaines prévues.

Le projet applique une rétention foncière importante de 50 % en densification et sur les secteurs à projets, et 30 % sur les extensions. La commission s'interroge sur le besoin en foncier global et sur la volonté de la communauté de communes d'avoir une réelle stratégie de planification.

La commission note l'absence d'étude sur la consommation d'espace au cours des dix dernières années concernant le foncier économique.

Le règlement du projet de PLUi crée des secteurs Aph (zone agricole pour centrale photovoltaïque) et Nph (zone naturelle pour centrale photovoltaïque). Il permet en outre l'installation sous conditions de centrales photovoltaïque sur l'ensemble des zones A et N. La commission rappelle qu'il convient de restreindre particulièrement ce type d'implantation en se conformant aux termes du volet développement des installations photovoltaïques au sol de la charte agriculture, urbanisme, territoires du département du Cher

**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 sous réserve :**

- de réglementer précisément l'implantation de panneaux photovoltaïques au sol ;
- de revoir l'équilibre territorial en matière de logement afin de conforter le pôle de la Guerche sur l'Aubois ;
- de réduire le taux de rétention foncière prévu, particulièrement sur les zones à projet ;
- de réduire de manière significative le volume total des zones 2AU ;
- de réduire et justifier le besoin en foncier économique ;
- de créer des lisières de transition entre les zones 1AU et les espaces agricoles, y compris ceux situés sur des zones identifiées en 2AU par le PLUi.

**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 sous réserve d'interdire les cabanes au bord des étangs.

**Avis sur les STECAL : article L151-13 du code de l'urbanisme**

- Zone Aph Menetou-Couture : défavorable à l'unanimité en raison de son implantation sur un espace à vocation agricole, soit en contradiction avec la charte départementale Agriculture, Urbanisme, Territoires ;
- Zone NPh à Torteron (25 ha) avec espace boisé : 18 ha et partie ancienne décharge d'environ 7 ha : favorable à l'unanimité sous réserve de le limiter à l'espace du dôme soit l'espace anciennement dédié à la décharge et ainsi ne pas porter atteinte à l'espace boisé ;
- Zone NPh au Chautay : défavorable à l'unanimité en raison de son implantation sur un espace naturel ;
- Zone NPh à La Guerche sur l'Aubois : favorable à l'unanimité sous réserve de restreindre ce secteur à l'espace non boisé ;
- Zone Nph à Cuffy : défavorable à l'unanimité en raison de son implantation sur un espace pour partie naturel et pour partie agricole ;

La commission émet un avis favorable à l'unanimité sur l'ensemble des autres STECAL

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

- vote sur l'ensemble des zones 2AU prévues par le PLUi : avis défavorable à l'unanimité ;
- Vote sur le secteur 2-1 "Le Bourg" à La Chapelle-Hugon zoné 1AU : avis défavorable à l'unanimité ;
- Vote sur le secteur 4-2 "Le Bourg" à Cours-les-Barres zoné 1AU : avis défavorable à l'unanimité ;
- Vote sur le secteur 12-8 "Patinges" à Torteron zoné U : avis défavorable à l'unanimité.

Ces avis défavorables sont motivés par la génération d'une consommation excessive des espaces agricoles et naturels.

**La commission n'a pas statué sur les autres secteurs faisant l'objet d'une demande de dérogation à l'urbanisation limitée pour des raisons de temps.**

## Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la communauté de communes du Pays d'Issoudun

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

#### 1- Observations DDT au stade PADD

Le projet de PLUi n'a pas été présenté en CDPENAF au stade du PADD.

Toutefois, à l'issue de la réunion des personnes publiques associées du 5 avril 2019, la direction départementale des Territoires de l'Indre avec la contribution de la DDT du Cher a adressé un courrier à l'EPCI afin de lui faire part de ses principales remarques pour une éventuelle prise en compte avant arrêt de projet.

#### 2- Objectifs du SCOT de maîtrise du développement urbain et de la consommation d'espace

La communauté de communes Pays d'Issoudun sera à la fois couverte par un SCOT et un PLUi élaborés concomitamment. La structure a la particularité d'être à la fois intercommunale et interdépartementale car composée de 12 communes dont 9 du département de l'Indre et 3 du Cher.

Le SCOT arrête un scénario démographique de 20 600 habitants à l'horizon 2030. Cet objectif ambitieux mais raisonné correspond à la démographie 2014 résultat d'une baisse constante de la population relevée en 1982 (23 000 hab.) et qui s'est accentuée depuis 2010 jusqu'à ce jour.

Pour parvenir à cet objectif, l'EPCI table sur une croissance annuelle de +0,30 % à compter de 2020. Au titre de l'économie, la ville d'Issoudun concentre à elle seule 80 % des 8 800 emplois du territoire et 2/3 de la population active de l'EPCI travaillent sur le territoire intercommunal.

Pour parvenir à cet objectif, l'EPCI identifie 33,6 ha de foncier mobilisable pour le logement et 102 ha pour l'économie dont 87 sur Issoudun à l'intérieur des enveloppes urbaines des 12 communes de l'EPCI.

Néanmoins, compte-tenu du desserrement des ménages composés de 2,03 habitants (hab) en 2019 et qui ne sera que de 1,93 hab. en 2030, il est nécessaire de produire environ 500 logements neufs supplémentaires complétés par le renouvellement de 100 logements et la mobilisation de 100 logements vacants. Le besoin total en constructions est donc d'environ 700 logements (lgts) d'ici 2030.

Toutefois, le SCOT ambitionne de limiter la consommation du foncier à vocation habitat à 83 ha dont 42,2 ha en extension et à 40 ha pour la vocation économie en s'appuyant pour partie sur le stock disponible. Pour mémoire, la surface globale consommée en extension au cours des 10 dernières années est de 88,28 ha.

La commission prend acte de l'objectif de modération de la consommation d'espace affiché par le SCOT pour le foncier à vocation habitat et la répartition territoriale fixée par le document d'orientation et d'objectif (DOO) soit 65 % pour le pôle urbain d'Issoudun, 20 % pour les 3 points d'articulation du territoire (Chârost, Chezal-Benoit et Reuilly) et 15 % pour les 8 communes rurales dont Saint-Ambroix.

En complément de ces dispositions qui visent à favoriser la démographie et l'économie du territoire tout en veillant à une gestion économe des espaces, le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du SCOT prévoit entre autres de :

- préserver les espaces et ensemble des systèmes patrimoniaux présents sur le territoire et de protéger les bois, milieux humides, vallées et espaces attenants en tant que réservoirs de biodiversité,
- organiser le développement en s'appuyant sur les axes et moyens de déplacements et communication existants y compris interdépartementaux tout en favorisant leur développement et les modes de déplacements alternatifs,

- accompagner le développement des énergies renouvelables, des filières d'excellence du territoire et favoriser la diversification économique,
- maintenir et favoriser l'accès aux équipements et services publics...

### 3- PLUi - Consommation d'espace et préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers :

La CDPENAF constate que la consommation d'espace induite par les 15 zones AU et 5 zones AUe du projet de PLUi pour l'habitat et les activités économiques est cohérente au SCOT.

Toutefois, au vu des orientations d'aménagement et de programmation correspondantes, il ressort que les densités prescrites par le SCOT (DOO) ne sont pas respectées dans l'OAP de la Vallée Brely à Issoudun (50 lgts sur 13,6 ha) et que la répartition foncière prévue au PLUi (37 %, 34 %, 29%) correspondant au besoin de constructions de logements neufs n'est pas en adéquation avec la clé de répartition prescrite par le SCOT. Le projet de PLUi privilégie les pôles secondaires et communes rurales au détriment du pôle urbain avec pour conséquence une production de logements neufs inférieure au besoin estimé par le SCOT.

Pour le foncier économique, la commission prend acte de la volonté de mobiliser 24,53 ha en extension (AUe) et de n'utiliser que 15,50 ha sur les 102 ha de foncier disponible en densification.

La commission prend connaissance du projet de création de 3 STECAL Nch et 12 NL et plus particulièrement des 2 STECAL NL prévus sur la commune Chézal-Benoit pour mise en valeur des berges de l'étang communal ainsi que celles de l'étang des 3 biches.

Le règlement du PLUi ne semble pas autoriser l'implantation en zone A et N des centrales photovoltaïques au sol alors qu'il est prévu un emplacement réservé en zone N pour un projet photovoltaïque de 2,6 ha sur la commune de Charost. La commission est défavorable à l'implantation de centrales photovoltaïques au sol, en référence à la charte départementale, dans les zones A en dehors des projets d'autoconsommation. Dans les zones N, l'implantation de tels équipements doit prendre en compte la préservation des milieux et de la biodiversité.

### Au vu de ces éléments la commission émet l'avis suivant sur le projet de PLUi au titre de l'article L153-16 - 2° du code de l'urbanisme :

#### **Avis favorable sous réserve :**

- de l'application des principes de la charte départementale pour l'implantation des installations de production d'énergie photovoltaïque au sol

La commission émet en complément les recommandations suivantes à la collectivité :

- mobiliser en priorité les espaces disponibles dans les enveloppes urbaines, tant pour l'habitat que pour l'activité économique

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

La commission est favorable au règlement du PLUi pour les extensions et annexes de bâtiments d'habitation existants en zones A et N pour sa partie générale .

#### Avis sur les STECAL : article L151-13 du code de l'urbanisme

La commission prend acte de la demande concernant les 2 STECAL NL prévus sur la commune de Chézal-Benoit pour mise en valeur des berges de l'étang communal ainsi que celles de l'étang des 3 biches et l'implantation de mobilier urbain léger afin d'accueillir les touristes et les randonneurs.

Après lecture de l'extrait réglementaire opposable aux STECAL NL et considérant que la surface réellement ouverte à la construction d'équipements se limite aux seules berges et ne représente qu'une surface limitée ;

**La commission émet un avis favorable à l'unanimité sur les STECAL proposés**

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

La commission émet un avis favorable à l'unanimité :

- pour les secteurs AU habitat des 3 communes du Cher faisant l'objet d'une OAP,
- pour les 2 STECAL NL précités,
- pour les secteurs en extension et en confortement des enveloppes bâties existantes à l'exception des secteurs suivants :

- Charost secteur(s) 16 (bâti au droit de l'Arnon) cadastrés ZC 012, 013, 014, 018, 019, 021, 023, 025, 026, 027, 028, 030, 032, 033, 206, 422, 423 et ZC 037, 038, 041, 042, 043, 064,, 067, 068, 073, 081, 092, 093, 374, 391, 501, 507, 508 pour des surfaces de 1,3 et 1,1 hectares classés en zone UB ;

- La commission émet un avis défavorable au motif que le zonage proposé s'étend au delà des limites du bâti actuel jusqu'au droit du lit mineur de l'Arnon en incohérence avec les dispositions applicables aux secteurs A2 et A3 d'aléas moyen et fort du PPRNPI de l'Arnon.

- Charost secteur 17 (Parc du château) cadastré ZB 237, 238, 241, 597, 598, 599, 595 pour une surface de 3,2 hectares classés en zone UB et EBC.

- La commission émet un avis défavorable au motif que le zonage proposé couvre un espace boisé classé lui même inscrit dans le périmètre de protection de la Collégiale Saint-Michel, d'absence de justification au rapport de présentation et de l'incohérence du classement avec les dispositions applicables aux secteurs A2 et A3 d'aléas moyen et fort du PPRNPI de l'Arnon.

Saint-Ambroix secteur 9 (extension zone artisanale) cadastré ZM 031, 032 pour une surface de 3,5 ha classé en AUe économie.

La commission émet un avis défavorable à l'unanimité considérant que l'extension de la zone artisanale ne paraît pas justifiée au vu du foncier économique encore disponible sur la commune ainsi qu'à l'échelle de l'EPCI notamment sur le pôle urbain et au vu de la vocation agricole d'une partie du secteur.

## Actes d'urbanisme

### PC 018 134 19 D0003

- Nom du demandeur ou du porteur de projet : SAS BIOMASSE
- Lieu du projet : « Palleau » - 18120 LURY SUR ARNON
- Description du projet : Construction d'une unité de gazéification de biomasse

Résultats du vote :

Contre : 0

Abstentions : 0

Pour : 14

Avis favorable à l'unanimité

### PC 018 093 19 30002

- Nom du demandeur ou du porteur de projet : BLANC Emmanuelle
- Lieu du projet : « 1 Fontelain » - 18360 FAVERDINES
- Description du projet : Installation d'un tunnel de stockage de paille et de foin sans dalle béton

Résultats du vote :

Contre : 0

Abstentions : 0

Pour : 14

Avis favorable à l'unanimité

**PC 018 259 19 L0002**

- **Nom du demandeur ou du porteur de projet :** TABORDET Christelle
- **Lieu du projet :** « La Corbailerie » - 18260 SURY ES BOIS
- **Description du projet :** Construction de deux bâtiments tunnels pour l'élevage de canards

Résultats du vote :

**Contre :** 0  
**Abstentions :** 0  
**Pour :** 14

**Avis favorable à l'unanimité**

**PC 018 134 19 D0002**

- **Nom du demandeur ou du porteur de projet :** Communauté de communes Coeur de Berry
- **Lieu du projet :** « Les Usages » - 18120 LURY SUR ARNON
- **Description du projet :** Construction d'un bâtiment de structure métallique à usage de stockage

Résultats du vote :

**Contre :** 0  
**Abstentions :** 0  
**Pour :** 14

**Avis favorable à l'unanimité**

**PC 018 112 19 00001**

- **Nom du demandeur ou du porteur de projet :** GALON Victor
- **Lieu du projet :** « Les Champs des Tailles » - 18170 IDS SAINT ROCH
- **Description du projet :** Construction de deux bâtiments agricoles métalliques avec couverture en panneaux photovoltaïques pour le stockage de fourrage, de matériel et stabulation

Résultats du vote :

**Contre :** 0  
**Abstentions :** 0  
**Pour :** 14

**Avis favorable à l'unanimité**

**PC 018 261 19 00003**

- **Nom du demandeur ou du porteur de projet :** LECLERCQ Dominique
- **Lieu du projet :** « Les Salles » - 18210 THAUMIERS
- **Description du projet :** Construction d'un bâtiment agricole pour le stockage de matériel et fourrage comprenant une partie en appentis couvert de panneaux photovoltaïques

Résultats du vote :

**Contre :** 0  
**Abstentions :** 0  
**Pour :** 14

**Avis favorable à l'unanimité**

**PC 018 059 19 00003**

- **Nom du demandeur ou du porteur de projet :** Entreprise individuelle CASSONET
- **Lieu du projet :** « L'Escure » - 18170 LE CHÂTELET
- **Description du projet :** Construction d'un bâtiment agricole à usage de stabulation avec couverture en panneaux photovoltaïques

Résultats du vote :

**Contre :** 0  
**Abstentions :** 0  
**Pour :** 14

**Avis favorable à l'unanimité**

**PC 018 132 19 00001**

- **Nom du demandeur ou du porteur de projet :** DOIREAU Philippe
- **Lieu du projet :** « Le Pré des Monts » - 18140 LUGNY CHAMPAGNE
- **Description du projet :** Construction d'un bâtiment agricole avec couverture en panneaux photovoltaïques pour le stockage de matériel

Résultats du vote :

**Contre :** 0  
**Abstentions :** 0  
**Pour :** 14

**Avis favorable à l'unanimité**

**PC 018 160 19 00006**

- **Nom du demandeur ou du porteur de projet :** SNESENS Damien
- **Lieu du projet :** « Riffardeaux » - 18800 NERONDES
- **Description du projet :** Construction d'un bâtiment agricole pour le stockage de fourrage avec couverture en panneaux photovoltaïques

Résultats du vote :

**Contre :** 0  
**Abstentions :** 0  
**Pour :** 14

**Avis favorable à l'unanimité**

---

Le président clôt la séance à 19h00.

Le président,

Maxime CUENOT

