

**Service Connaissance, Aménagement, Planification**

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

**Réunion du 16 septembre 2021**

**COMPTE-RENDU**

La commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers s'est réunie à la direction départementale des Territoires, jeudi 16 septembre 2021 à 14h00, sous la présidence de M. Maxime CUENOT directeur adjoint de la direction départementale des territoires et représentant M. le préfet du Cher.

***Ont participé au vote :***

M. M. CUENOT, président de la commission  
M. A. MILESI, représentant la DDT du Cher  
M. L. GIRAUD, représentant la Chambre des Notaires du Cher  
M. P. VAN NIEUWKERKE, représentant l'association Nature 18  
Mme. M. BILLON, représentant la confédération paysanne **et mandatée par** M. F. CRUTAIN, représentant l'association départementale pour le développement de l'emploi agricole et rural  
M. A. DEQUIEDT, représentant les Jeunes agriculteurs du Cher  
M. X. CRÉPIN, représentant l'association des maires du Cher **et mandaté par** M. P. DE JOUVENCEL  
M. D. de MONTALIVET, représentant le syndicat de la propriété privée rurale du Cher **et mandaté** par M. B. SERVOIS, représentant le syndicat départemental des propriétaires forestiers  
M. J.C. ROUX, représentant la Chambre d'agriculture du Cher  
M. E. LE MINTIER, représentant la coordination rurale du Cher  
M. A. GUIDOUX, représentant l'association départementale des communes forestières  
M. A. LESPAGNOL, représentant la Fédération Nationale des Syndicats d'Exploitants Agricoles  
M. A. MAZE, Président du Pôle d'Équilibre Territorial et rural du Centre Cher  
M. P. BARNIER, représentant le conseil départemental du Cher

**Était excusé :**

M. F.H. de CHAMPS, représentant la Fédération des chasseurs du Cher

**Étaient absents :**

M. J.C. BOURDIN, représentant le Conservatoire d'espaces naturels Centre-Val de Loire  
M. J.C. MORIN, représentant le Conseil Départemental  
M. L. GIBOUREAU, représentant L'Institut national de l'origine et de la qualité (INAO)

*Assistaient également à la réunion sans voix délibérative :*

M. Y. GOALABRÉ, DDT chef du SCAP  
M. T. GUÉNIOT, DDT  
M. A. GUEYDAN, DDT  
M. A. MARTY, PETR

**Quorum** : le quorum est atteint puisque 16 membres (13 + 3 pouvoirs) sur 20 sont présents.

---

➤ **Approbation du compte-rendu de la CDPENAF du 27 mai, du 05 et du 27 juillet 2021**

➤ **Avis de la CDPENAF sur le PLUi arrêté de la Communauté d'agglomération de Bourges Plus**

**I. Avis général au titre de l'article L.153-16 du code l'urbanisme**

**Préambule**

La communauté de commune a prescrit l'élaboration de son plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) le 7 décembre 2015

Le projet de PLUi a fait l'objet d'une autosaisine de la CDPENAF au stade PADD le 8 novembre 2018.

Le PLUi a été arrêté par délibération municipale en date du 24 juin 2019 et examiné en CDPENAF le 12 septembre 2019

Cet arrêt a fait l'objet d'un avis défavorable de la CDPENAF du 12 septembre 2019 et des services de l'État en date du 7 octobre 2019.

C'est sur ce second arrêt de projet que la CDPENAF est saisie.

**1- Motivation de l'avis initial de la CDPENAF**

La CDPENAF, lors de la commission du 8 novembre 2018 avait pris acte du scénario démographique ambitieux de 0,29% par an et formulé des recommandations auxquelles la communauté de communes a apporté un certain nombre de réponses lors de l'examen du PLUi au stade de l'arrêt de projet, le 12 septembre 2019.

Néanmoins, la commission a émis un avis défavorable à la majorité sur le projet de PLUi au titre de l'article L153-16 du code de l'urbanisme pour les motifs suivants :

- faiblesse de la densité de logements prévue dans le pôle aggloméré,
- besoin en foncier pour le logement paraissant surestimé, d'une part compte tenu de la faible densité retenue en pôle aggloméré, d'autre part compte tenu du foncier immédiatement disponible dans les 3 ZAC en cours de réalisation,

- besoin en foncier économique fixé à 183 ha (sans compter 43 ha dédiés au photovoltaïque au sol) qui excède largement le stock foncier prévu par le SCoT (123 ha). Ce besoin est très peu étayé, le seul argument est l'ambition de créer 4650 emplois à l'horizon 2030.
- consommation de terres agricoles d'excellente qualité selon le diagnostic des sols présenté dans le dossier, pour l'extension de zones économiques ou commerciales et pour 3 centrales photovoltaïques (St Germain du Puy, Trouy, Morthomiers) en zone agricole, non conforme aux principes de la charte agriculture urbanisme et territoire du Cher et est contradictoire à l'objectif V-6 du PADD.
- manque de densité cible de logements dans les OAP.
- insuffisance des dispositifs visant à favoriser une meilleure transition entre espaces urbanisés et espaces agricoles dans les OAP.

Ces mêmes motifs ont également conduit à un avis défavorable des services de l'État en date du 7 octobre 2019.

La collectivité a décidé de retravailler son projet de PLUi en s'efforçant de répondre aux différents points précités et a procédé le 16 juin 2021 à un nouvel arrêt de projet.

## **2- Examen de la consommation d'espace et préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers suite au nouvel arrêt de projet.**

Le scénario démographique est très légèrement revu à la baisse et est désormais de + 0,28 %/an.

Les objectifs de densité pour les constructions neuves se rapprochent un peu plus de ceux préconisés par le SCOT notamment en portant la densité du pôle aggloméré de 14 à 18 logements/ha.

En logements / ha	Densité SCOT	Densité PLUi
Pôle aggloméré	30	18
Pôles de proximité	12	12
Communes rurales	10	10

La commission prend acte de la prise en compte d'une partie des remarques formulées à l'issue du 1<sup>er</sup> arrêt notamment :

- la réduction significative des surfaces à ouvrir à l'urbanisation (zones 1AU et 2AU) majoritairement concentrées sur le pôle aggloméré.
- l'augmentation de la densité sur le pôle aggloméré,
- l'évolution du ratio de 15 à 25 emplois/ha qui permet de limiter le besoin de foncier économique en extension,
- l'affichage d'un objectif de densité de logements et une meilleure transition entre espaces urbanisés et espaces agricoles dans les OAP.

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. Depuis l'arrêt initial, ce travail a été complété par le classement de petits espaces boisés et d'un important linéaire de haies en adéquation avec la Trame Verte et Bleue réalisée par le Pays de Bourges et l'identification des corridors écologiques du territoire.

Néanmoins la commission estime que sur certaines communes du pôle aggloméré et sur les pôles de proximité, des améliorations peuvent être apportées au projet de PLUi, tant sur le foncier à vocation habitat que sur le foncier à vocation économique.

Le besoin foncier en extension pour le logement, bien que réduit par rapport au premier arrêt de projet paraît encore élevé compte-tenu notamment du potentiel disponible dans les ZAC des Breuzes, de Sinay, des Champs Chalons et des objectifs de densité inférieurs à ceux fixés dans le rapport de présentation, en particulier sur la commune de Saint-Doulchard (pôle aggloméré) et sur la commune de Plaimpied (pôle de proximité).

Certains choix d'ouverture à l'urbanisation privilégient des extensions urbaines sur des espaces agricoles plutôt que la mobilisation d'espaces plus intégrés dans le tissu urbain. C'est le cas notamment sur la commune de la Chapelle-Saint-Ursin.

Concernant le besoin foncier économique, la commission réaffirme la priorité à donner à la mobilisation des espaces libres ou disponibles dans l'emprise des zones existantes (Le Moutet-échangeur, Détour du Pavé, route de la Charité) avant de nouvelles ouvertures à l'urbanisation.

Ainsi, l'ouverture d'une zone 1AUe sur la commune de Saint-Germain-du-Puy, l'importance de l'ouverture d'une zone 1AUe sur la commune de Trouy lui paraissent excessives.

Par ailleurs, l'extension de la zone 1AUI au Nord du bourg de Trouy, sur des terres agricoles de grandes cultures a doublé depuis le premier arrêt de projet et est également jugée excessive, au regard des justifications apportées par la communauté d'agglomération (projet de boulo-drome) et du besoin afférent.

En ce qui concerne l'implantation d'installations photovoltaïques au sol, la commission relève la suppression de la zone 1AUI de Trouy, l'identification au PLUi de secteurs respectant les critères de la charte départementale agriculture urbanisme, à l'exception du secteur NLn sur la commune de Morthomiers implanté sur des espaces à vocation agricole non abandonnés depuis au moins 10 ans.

**En conséquence, la commission relève le travail important réalisé entre les 2 arrêts et les évolutions positives apportées au PLUi et émet un avis favorable sur le projet de PLUi au titre de l'article L153-16 du code de l'urbanisme assorti des réserves suivantes :**

- augmenter la densité de logements à l'hectare dans les OAP de la commune de Plaimpied-Givaudins pour tendre vers 12 logements à l'hectare, conformément aux objectifs de densité pour les pôles de proximité et réduire en conséquence les ouvertures à l'urbanisation,
- augmenter la densité de logements à l'hectare sur la commune de Saint-Doulchard pour les OAP où elle est très inférieure à l'objectif fixé par le PLUi pour le pôle aggloméré, soit 18 logements à l'hectare, et réduire en conséquence les ouvertures à l'urbanisation,
- supprimer le secteur NLn destiné à accueillir des installations photovoltaïques au sol sur la commune de Morthomiers,
- supprimer la zone 1AUe en extension de la zone d'activité sur Saint-Germain-du-Puy,
- retirer la partie au Nord de la RD 88 de l'OAP du Champ de l'Aiguillon sur la commune d'Arçay afin de ne pas créer une nouvelle frange entre zone urbanisée et zone agricole, quitte à agrandir ce secteur d'OAP au sud,

- réduire la surface de la zone économique 1AUE du Bois de Givray à 4 ha, la bande de recul à ce jour opposable et susceptible d'être à terme abrogée ne suffisant pas à justifier l'ouverture à l'urbanisation d'une surface aussi importante,
- réduire la zone UI (équipement) de la commune de Trouy en adéquation avec l'équipement projeté,
- privilégier l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU (ex zone 1AU lors de l'arrêt initial) à la zone 1AUd de l'Aiguillon sur la commune de la Chapelle-Saint-Ursin.

**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.

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

Après connaissance du retrait du STECAL relatif au projet de parcours de santé sur la commune de Marmagne et examen de 4 nouveaux STECAL sur les communes de Bourges, Plaimpied-Givaudins et Saint-Germain-du-Puy en complément des secteurs examinés lors du premier arrêt, la commission émet un avis favorable à l'unanimité sur l'ensemble des 24 STECAL.

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

La nouvelle saisine étant conforme à l'arrêté de D.U.L 2019-1283 du 19/10/2019, la commission entérine le vote du 12 septembre 2019 :

- Vote sur le secteur "Le Bourg" à Lissay-Lochy zoné 1AUd : avis favorable à l'unanimité .

- Vote sur le secteur "Le Bourg" à Vorly zoné UDb : avis favorable à l'unanimité pour les parcelles A0131(p), A0132(p), A0143, A0567, A0568, A0569.

- Vote sur les secteurs correspondant aux parcelles ZM0006 et ZM0068, hameau "Le Chailleux" zoné UDb : avis favorable à la majorité.

**➤ Dossiers soumis à saisine obligatoire:**

## Délibération du Conseil Municipal de Tendron

**Demandeur** : Mairie de Tendron

**Nature du projet** : Construction d'une maison d'habitation

**Adresse du terrain** : lieu-dit « La Métairie des Bois » - 18350 – Tendron

Contre : 8

Abstention : 4

Pour : 4

**Avis** : La délibération n'indique pas en quoi la construction projetée revêt un intérêt particulier pour la commune. Elle ne justifie pas en quoi le projet est compatible avec l'article L111-4 du code de l'urbanisme, dès lors qu'il ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publique, qu'il n'entraîne pas un surcroît important de dépenses publiques et que le projet n'est pas contraire aux objectifs visés à l'article L. 101-2.

La commission a rendu un avis défavorable à la majorité

## Délibération du Conseil Municipal de Vailly sur Sauldre

**Demandeur** : Mairie de Vailly sur Sauldre

**Nature du projet** : Extension d'un bâtiment métallique ouvert à usage de stockage de pièces et construction d'un bâtiment métallique ouvert à usage de stockage de matériel

**Adresse du terrain** : ZA route de Concessault 18260 – Vailly sur Sauldre

Contre : 0

Abstention : 0

Pour : 16

**Avis** :

La commission a rendu un avis favorable à l'unanimité

## PC 018 209 21 30001 et PC 018 107 21 M0001

**Demandeur** : Centrale Solaire de Vougon représentée par M. BADEL Bertrand

**Nature du projet** : La construction d'une centrale photovoltaïque flottante sur les Communes de Saint Georges de Poisieux et La Groutte

**Adresse du terrain** : lieu – dit : « Vougon » – 18200 – Saint Georges de Poisieux et La Groutte

Contre : 3

Abstention : 0

Pour : 13

**Avis** :

La commission a rendu un avis favorable à la majorité

➤ **M. CUENOT s'absente, M. GOALABRÉ préside la commission**

**PC 018 117 21 L0004**

**Demandeur :** M. et Mme MOURGLIA Guillaume et Laure

**Nature du projet :** La construction d'une maison individuelle en lien avec l'activité agricole

**Adresse du terrain :** lieu – dit : « Champ de la Fontaine » – 18260 – Jars

Contre : 0

Abstention : 0

Pour : 16

Avis :

La commission a rendu un avis favorable à l'unanimité

**PC 018 256 21 L0006**

**Demandeur :** GAEC DU COLOMBIER représenté par ROBLIN Eric

**Nature du projet :** Construction d'une unité de méthanisation agricole

**Adresse du terrain :** lieu-dit « La Maison Lierre » – 18260 – SUBLIGNY

Contre : 0

Abstention : 3

Pour : 13

Avis :

La commission a rendu un avis favorable à la majorité

**PC 018 212 21 00002**

**Demandeur :** EARL DE NEMOND représentée par VAN LANDEGHEM François Xavier

**Nature du projet :** La construction d'un bâtiment d'élevage pour poules pondeuses BIO, de quatre silos destinés à stocker la nourriture des volailles et l'installation de 45 ombrières avec toit en panneaux photovoltaïques

**Adresse du terrain :** lieu-dit « Les Bois Forts » – 18340 – Saint Germain des Bois

Contre : 0

Abstention : 3

Pour : 13

Avis :

La commission a rendu un avis favorable à la majorité

**PC 018 096 21 V0008**

**Demandeur :** EARL DE LA CHENAIE représentée par VOINOT Christophe et Delphine

**Nature du projet :** La construction de deux petits bâtiments agricoles (poulaillers) en maçonnerie

**Adresse du terrain :** lieu-dit « La Chenaie »– 18500 – Foëcy

Contre : 0

Abstention : 0

Pour : 16

Avis :

La commission a rendu un avis favorable à l'unanimité

**PC 018 038 21 M0003**

**Demandeur :** Mme DEVISME Sophie

**Nature du projet :** La construction de deux silos de stockage de grains

**Adresse du terrain :** lieu-dit « Domaine de Maupas »– 18200 – Bruère Allichamps

Contre : 0

Abstention : 0

Pour : 16

Avis :

La commission a rendu un avis favorable à l'unanimité

**PC 018 029 21 0002**

**Demandeur :** EARL DUCROQUET représentée par DUCROQUET Thibault

**Nature du projet :** La construction d'un bâtiment agricole à usage de stockage de matériel avec couverture photovoltaïque

**Adresse du terrain :** 1, chemin de la Noierie des Barres– 18210 – Bessais le Fromental

Contre : 0

Abstention : 0

Pour : 16

Avis :

La commission a rendu un avis favorable à l'unanimité



**PC 018 009 21 30003**

**Demandeur** : GAEC DES BOIS NOIRS représenté par PALABOST Antoine

**Nature du projet** : La construction d'un bâtiment agricole à usage de stockage de matériel, de fourrage et de céréales avec couverture photovoltaïque

**Adresse du terrain** : lieu – dit : « Bord »– 18200 – Arccomps

Contre : 0

Abstention : 0

Pour : 16

Avis :

La commission a rendu un avis favorable à l'unanimité

**PC 018 192 21 00001**

**Demandeur** : GAEC DE L'OISELIERE représenté par BOURIN Joseph

**Nature du projet** : La construction d'un bâtiment agricole pour le stockage de matériel d'un pont bascule

**Adresse du terrain** : lieu-dit « L'oiselière »– 18270 – Reigny

Contre : 0

Abstention : 0

Pour : 16

Avis :

La commission a rendu un avis favorable à l'unanimité

**PC 018 283 21 00001**

**Demandeur** : EARL ALADENIZE représentée par ALADENIZE Christophe

**Nature du projet** : La construction d'un bâtiment agricole à usage de stockage de fourrage, engrais et matériel avec couverture photovoltaïque

**Adresse du terrain** : lieu-dit « La Brande »– 18160 – Villecelin

Contre : 0

Abstention : 0

Pour : 16

Avis :

La commission a rendu un avis favorable à l'unanimité

**PC 018 228 21 V0003**

**Demandeur** : EARL L'OUTRILLAISE représentée par BODIN Gilles

**Nature du projet :** La construction d'un bâtiment agricole à usage de stockage de matériel et de paille avec couverture photovoltaïque

**Adresse du terrain :** lieu-dit « Les Fouages »– 18310 – Saint Oustrille

Contre : 0

Abstention : 0

Pour : 16

Avis :

La commission a rendu un avis favorable à l'unanimité

#### **PC 018 193 21 00001**

**Demandeur :** EARL PERROT FRANCIS représentée par PERROT Francis

**Nature du projet :** La construction d'un hangar agricole à usage de stabulation sur aire paillée avec couverture photovoltaïque

**Adresse du terrain :** lieu-dit « Les Côtes »– 18370 – Rezay

Contre : 1

Abstention : 0

Pour : 15

Avis :

La commission a rendu un avis favorable à la majorité

#### **PC 018 225 21 30005**

**Demandeur :** GAEC DE LA COTTENSON représenté par AGEORGES Maël et Eric

**Nature du projet :** La construction d'un bâtiment agricole à usage de stockage de matériel avec couverture photovoltaïque et l'extension du bâtiment d'élevage existant

**Adresse du terrain :** lieu-dit : « La Cottenson » – 18270 – Saint Maur

Contre : 0

Abstention : 0

Pour : 16

Avis :

La commission a rendu un avis favorable à l'unanimité

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

#### **Cub 018 152 21 02003**

**Demandeur :** M. PREVOST Julien

**Nature du projet :** La construction d'une maison d'habitation principale en lien avec l'exploitation

**Adresse du terrain :** lieu – dit : « La Couture » – 18160 – MONTLOUIS

Contre : 2

Abstention :

Pour : 14

Avis :

La commission a rendu un avis favorable à la majorité

➤ **Dossiers soumis à saisine obligatoire:**

**PC 018 149 21 A0005**

**Demandeur :** GROUPEMENT FORESTIER DE LA DURANDERIE représenté par PRIVAT Michel Bernard

**Nature du projet :** La construction d'un garage – auvent agricole lié à la gestion forestière à usage de stockage du matériel forestier

**Adresse du terrain :** lieu-dit : « La Duranderie »– 18380 – Méry ès Bois

Contre : 0

Abstention : 0

Pour : 16

Avis :

La commission a rendu un avis favorable à l'unanimité

**PC 018 030 21 A0004**

**Demandeur :** EARL LEDEY représentée par COUBRONNE Bernard

**Nature du projet :** La construction d'un bâtiment agricole à usage de stockage de fourrage et de matériel agricole avec couverture photovoltaïque

**Adresse du terrain :** lieu-dit : « Le Rondeau »– 18410 – Blancafort

Contre : 7

Abstention : 1

Pour : 8

Avis :

La commission a rendu un avis favorable à la majorité

➤ Le président clôt la séance à 17h45

**Le président de la CDPENAF**



**Maxime CUENOT**