



## PRÉFET DU CHER

Direction départementale des Territoires du Cher

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

Réunion du jeudi 12 septembre 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 septembre 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. L. GIBOUREAU  
Mme G. DE BENGUY-PUYVALLEE, représentant le conseil départemental du Cher  
M. X. CREPIN, représentant l'association des maires du Cher **et mandaté par** M. D. de MONTALIVET  
M. G. LAMY, représentant le Pôle d'Équilibre Territorial et Rural Centre Cher  
M. J-C ROUX, représentant la chambre d'agriculture du Cher  
M. A. LESPAGNOL, représentant la fédération départementale des syndicats d'exploitants agricoles **et mandaté par** D. MARCEL  
Mme M. BILLON, représentant la confédération paysanne du Cher **et mandaté par** M. FAVROT  
M. M. PAEPEGAEY représentant la fédération des chasseurs **et mandaté par** M. B. SERVOIS  
Mme M. BILLON, représentant la confédération paysanne du Cher  
M. L. GIRAUD, représentant la chambre des notaires du Cher

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

M. A. DAVID, Directeur Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural (SAFER)  
M. A. MARTY, Chargée de mission PETR Centre Cher  
Mme FORTUNE, Directrice de l'association Nature 18  
M. GOALABRE, DDT  
M. G. OTULAKOWSKI, DDT  
M. T. GUÉNIOT, DDT

#### *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. Ph. POISSON, représentant la coordination rurale du Cher  
M. P. GRESSIN, représentant la coordination rurale du Cher  
M. J-C. BOURDIN, représentant le conservatoire des espaces naturels  
M. J-B. COLOMBO, représentant le conservatoire des espaces naturels

M. F. CRUTAIN, représentant l'association départementale pour le développement de l'emploi agricole et rural

M. P. DE MARTIMPREY, représentant l'association départementale pour le développement de l'emploi agricole et rural

**Quorum** : le quorum est atteint puisque 15 membres (10 + 5 pouvoirs) sur 20 sont présents.

---

🗳️ **Approbation du compte-rendu de la commission du 13 juin 2019**

Le compte-rendu est approuvé à l'unanimité.

---

🗳️ **Dossier soumis à avis conforme :**

**Délibération du conseil municipal d'Argent-sur-Sauldre**

- **Nom du demandeur ou du porteur de projet** : MAIRIE D'ARGENT SUR SAULDRE
- **Lieux des projets** : Bordure de la RD 8E et 948
- **Description du projet** : Ouverture à l'urbanisation des parcelles AY 142 et AY 20

Demande de dérogation à l'urbanisation limitée (art. L.142-5 c. urb.) pour l'ouverture à l'urbanisation de la **parcelle AY 142** d'une surface de 1 262 m<sup>2</sup> située en bordure de la RD 8E.

Résultats du vote :

**Contre** : 5

**Abstentions** : 0

**Pour** : 10

**Avis favorable à la majorité**

Demande de dérogation à l'urbanisation limitée (art. L.142-5 c. urb.) pour l'ouverture à l'urbanisation de la **parcelle AY 20** d'une surface de 17 218 m<sup>2</sup> située en bordure de la RD 948.

Résultats du vote :

**Contre** : 11

**Abstentions** : 0

**Pour** : 4

**Avis défavorable à la majorité**

**Motivation** : La commission juge que l'ouverture à l'urbanisation de cette unité foncière nuirait à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers.

🗳️ **Dossiers soumis à saisine obligatoire :**

**Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la CA de Bourges Plus**

**I- 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 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 les réponses suivantes :

- préciser les besoins en foncier habitat et économique ainsi que leur localisation : le PLUi indique les besoins en foncier habitat ou économie et fait bien la distinction entre les surfaces consommées à l'intérieur ou à l'extérieur des enveloppes urbaines mais ne fournit pas la délimitation des enveloppes urbaines.
- préciser les objectifs de densité pour les constructions neuves et de veiller à leur cohérence avec ceux préconisés par le SCOT : les densités sont bien affichées mais ne correspondent pas aux recommandations du SCOT pour le pôle aggloméré.

| En logements / ha  | Densité SCOT | Densité PLUi |
|--------------------|--------------|--------------|
| Pôle aggloméré     | 30           | 14           |
| Pôles de proximité | 12           | 12           |
| Communes rurales   | 10           | 10           |

- analyser les disponibilités foncières et immobilières au sein des enveloppes et des zones d'activités existantes : les chiffres sont présentés dans leur globalité, absence de détail sur l'étude définissant la capacité de densification.
- prendre en compte la problématique des déplacements agricoles dans le projet de territoire : seulement identification et localisation des points noirs pages 49 à 56 du rapport de présentation.
- solliciter un nouvel examen du projet de PLUi une fois le besoin en surfaces établis : non réalisé.

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

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 d'agglomération 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, toutefois ce travail aurait pu être affiné par la prise en compte de l'étude Trame Verte et Bleue réalisée par le Pays de Bourges et l'identification des corridors écologiques du territoire.

La commission regrette la faible densité de logements retenue sur les 5 communes du pôle aggloméré, très inférieure à celle recommandée par le SCOT et proche de celles retenues pour les communes rurales et les pôles de proximité.

Le PLUi arrêté prévoit 573 ha de zones AU comprenant 375 ha de zones 1AU dont 237 liés au besoin habitat, 88 à l'économie et 50 aux équipements dont 43 ha dédiés au développement d'énergie solaire.

Les zones 2AU identifiées par le projet de PLUi représentent 198 ha dont 95 réservés à l'économie, 54 au logement, 18 aux équipements et 31 sans affectation. La collectivité indique que cette réserve foncière à vocation économique est créée afin de pouvoir répondre rapidement à une éventuelle opportunité et pour répondre à l'objectif de création de 4650 emplois à l'horizon 2030.

Le besoin foncier est très supérieur à celui défini par le SCOT alors que la collectivité dispose, en sus des ZAC des Breuzes, de Sinay et de Champs Châlons, d'un foncier mobilisable en densification de 88 ha dont 47 pour l'économie et 38 pour l'habitat.

Les zones 1AU et 2AU représentent une réserve foncière importante qui engendre une consommation de terres agricoles à fort potentiel agronomique.

Le projet applique une rétention foncière de 50 % en densification. En extension, une majoration des besoins de 20 % à l'intérieur du pôle aggloméré et 30 % dans les autres communes est également appliquée. La commission s'interroge sur le besoin en foncier global, notamment économique (230 ha).

**Au vu de ces éléments, la commission émet 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. Alors que les densités retenues pour les communes rurales (10 logements / ha) et les pôles de proximité (12 log/ha) sont acceptables, celle du pôle aggloméré n'est que de 14 log/ha, peu ambitieuse par rapport aux autres communes, et largement en dessous de la recommandation du SCoT (30 log/ha).**
- **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 ZAC des Champs Chalons (St Germain du Puy), des Breuzes (Bourges), de Sinay (St Doulichard).**
- **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.**

La commission insiste sur le caractère d'exemplarité que doit revêtir l'agglomération de Bourges Plus en matière de gestion économe de l'espace et de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers et demande à la communauté d'agglomération d'afficher une plus grande ambition en matière de lutte contre la vacance du logement, de lutte contre l'étalement urbain, de formes urbaines plus économes en espace, d'optimisation du foncier à vocation économique.

#### **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**

La commission émet un avis favorable à l'unanimité sur l'ensemble des 21 STECAL.

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

- **Vote sur le secteur correspondant à la parcelle A0152 "Le Bourg" à Vorly zoné UDb : avis défavorable à l'unanimité.**

- **Vote sur les secteurs correspondant aux parcelles BO494 et BO729, hameau de "Bois-Sir-Amé" à Vorly zonés UDb : avis défavorable à l'unanimité.**

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

- **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, 0149, 0151(p), A0567, A0568, A0569.**

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

### **Examen du dossier de compensation collective agricole de la ZAC des Champs Châlons**

**Demandeur :** Mairie de Saint Germain du Puy

**Nature du projet :** Création d'une zone d'aménagement Concertée

**Adresse du terrain :** « Les Champs Châlons » 18 390 – Saint Germain du Puy

**Espace consommé par le projet :** 12 ha

#### **Présentation du projet par la chambre d'agriculture:**

Le projet d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) des Champs Châlons est porté par la commune de Saint Germain du Puy et a fait l'objet d'une première présentation lors de la CDPENAF DU 16 avril 2019 ponctuée par un avis favorable sous réserve d'intégrer des obligations environnementales dans le règlement et d'aménager la frange entre la ZAC et les terres agricoles encore exploitées afin de créer une zone tampon efficace.

#### **Mesures de compensation collective agricole:**

La loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt du 13 octobre 2014 prévoit d'exiger des porteurs de projet la prise en compte de l'impact négatif d'un projet d'aménagement sur l'économie agricole d'un territoire. Le décret n° 2016-990 du 31/08/2016 relatif à l'étude préalable et aux mesures de compensations prévues à l'article L. 112-1-3 du code rural et de la pêche maritime en a précisé la mise en œuvre.

Une étude d'impact agricole a été réalisée par la Chambre d'Agriculture du Cher. La zone concernée impact 10,5 ha de foncier cultivé présentant des potentiels élevés pour un préjudice global fait à l'économie agricole de 145 519 €.

Effets du projet sur l'agriculture :

|  |  |
|--|--|
| <u>Impact</u>  |  |
| Impact direct = surface prise*PBS moyen = 10.5 * 1 005       | 10 552,50 € pour une année                 |
| Impact indirect = impact direct*0.97                         | 10 235.92 € pour une année                 |
| Préjudice agricole = (Impact direct + Impact indirect)*7 ans | <b>145 519 € soit 1.38 €/m<sup>2</sup></b> |
| <u>Compensation</u>  |  |

|  |                            |
|--|----------------------------|
| Soutien financier de la commune au collectif d'agriculteurs  | 44 900 €                   |
| Rapport soutien/augmentation chiffre d'affaires du collectif | 1 € investi va créer 3,4 € |
| Chiffre d'affaires supplémentaire sur 7 ans                  | <b>153 000 €</b>           |

L'étude respecte le cadre fixé par la DDT dans la note du 18 septembre 2018 relative à la mise en œuvre de la compensation collective agricole. Elle conclut à la nécessité de compenser l'impact du projet d'aménagement sur l'économie agricole, impact que la chambre d'agriculture chiffre sur la base de la méthode proposée dans la note du 18 septembre 2018. Par ailleurs, 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 de la filière chanvre dans le département, par le financement d'un plan de développement visant à stabiliser une surface de 50 ha de chanvre dans le Cher. Concrètement ce plan de développement sera porté par une SAS, regroupant 5 agriculteurs de Champagne Berrichonne.

Le projet s'appuie sur un collectif d'agriculteurs connus et dynamiques et semble réaliste, tout en ouvrant des pistes plus larges de développement

**Date et avis de la CDPENAF : 12/09/2019 - Avis favorable à l'unanimité\***

\* le représentant de la Chambre d'agriculture n'ayant pas participé au débat et au vote

**Motivation de l'avis :** Projet de qualité et chiffrage cohérent

#### **CU 018 076 19 00002**

- **Nom du demandeur ou du porteur de projet :** M. ALLOUETTEAU Philippe
- **Lieu du projet :** Croix Chevreux – 18 210 COUST
- **Description du projet :** Construction d'une maison individuelle (liée et nécessaire à l'exploitation)

**Considérant que la demande repose sur un projet de développement lié à l'installation du fils de l'exploitant à l'horizon 2020 alors qu'il existe une maison d'habitation sur le siège d'exploitation. De plus l'implantation envisagée ne répond pas à la nécessité de proximité en lien avec l'activité d'élevage et est située hors des parties actuellement urbanisées.**

Résultats du vote :

**Contre :** 15

**Abstentions :** 0

**Pour :** 0

**Avis défavorable à l'unanimité**

#### **PC 018 225 19 30002**

- **Nom du demandeur ou du porteur de projet :** M. BARRET Nicolas
- **Lieu du projet :** Mazère – 18200 SAINT MAUR
- **Description du projet :** Construction d'un bâtiment agricole avec couverture photovoltaïque à usage de stockage de matériel

Résultats du vote :

**Contre :** 4

**Abstentions :** 2

**Pour :** 9

**Avis favorable à la majorité**

**Départ de M. LESPAGNOL à 18h10**

#### **PC 018 036 19 00001**

- **Nom du demandeur ou du porteur de projet** : SCEA Domaine des Grands Ormes représentée par M. GALLON Christophe
- **Lieu du projet** : Les Grands Ormes – 18120 BRINAY
- **Description du projet** : Construction d'un bâtiment agricole avec couverture photovoltaïque à usage de stockage de matériel

**La commission a estimé qu'une implantation à proximité du siège d'exploitation était possible afin de préserver l'unité de la parcelle agricole d'implantation initiale et réduire l'impact paysagé du projet.**

Résultats du vote :

**Contre : 13**

**Abstentions : 0**

**Pour : 0**

**Avis défavorable à l'unanimité**

#### **PC 018 059 19 00004**

- **Nom du demandeur ou du porteur de projet** : GAEC de la BOURGEOISIE représentée par M. BONNEAU Pascal
- **Lieu du projet** : La Bourgeoisie – 18170 LE CHATELET
- **Description du projet** : Construction d'un bâtiment agricole avec couverture photovoltaïque à usage de stabulation

Résultats du vote :

**Contre : 0**

**Abstentions : 0**

**Pour : 13**

**Avis favorable à l'unanimité**

#### **PC 018 112 19 00004**

- **Nom du demandeur ou du porteur de projet** : SCEA de l'Isle représentée par M. LE MINTIER Erwan
- **Lieu du projet** : La Bergerie – 18170 IDS SAINT ROCH
- **Description du projet** : Construction d'un bâtiment agricole avec couverture photovoltaïque à usage de stockage de fourrage

Résultats du vote :

**Contre : 3**

**Abstentions : 2**

**Pour : 8**

**Avis favorable à la majorité**

#### **PC 018 117 19 L0001**

- **Nom du demandeur ou du porteur de projet** : EARL Notre Dame 80 représentée par M. MOURGLIA Guillaume
- **Lieu du projet** : Chezal Denis – 18260 JARS
- **Description du projet** : Construction d'un bâtiment agricole avec couverture photovoltaïque à usage d'atelier et de stockage de céréales

Résultats du vote :

**Contre : 0**

**Abstentions : 0**

**Pour : 13**

**Avis favorable à l'unanimité**

#### **PC 018 158 19 T0005**

- **Nom du demandeur ou du porteur de projet :** SAS PREAU BIOGAZ représentée par M. SALLÉ DE CHOU Etienne
- **Lieu du projet :** Le Tureau – 18390 MOULINS
- **Description du projet :** Construction d'une unité de méthanisation pour produire du gaz vert à partir de lisiers de porcs et de matières organiques (CIVE, ensilage...)

Résultats du vote :

**Contre :** 0

**Abstentions :** 1

**Pour :** 12

**Avis favorable à la majorité**

#### **PC 018 234 19 00003**

- **Nom du demandeur ou du porteur de projet :** M. LATOUR Jean-Marc
- **Lieu du projet :** Le Moulin Foulet – 18370 SAINT SATURNIN
- **Description du projet :** Construction d'un bâtiment agricole à usage de stockage de fourrage et foin

Résultats du vote :

**Contre :** 0

**Abstentions :** 0

**Pour :** 13

**Avis favorable à l'unanimité**

#### **PC 018 209 19 30005**

- **Nom du demandeur ou du porteur de projet :** Mme CITERNE Nathalie
- **Lieu du projet :** Les Vernes – 18200 SAINT GEORGES DE POISIEUX
- **Description du projet :** Construction d'un bâtiment agricole avec couverture photovoltaïque à usage de stockage de matériel et de fourrage

Résultats du vote :

**Contre :** 0

**Abstentions :** 0

**Pour :** 13

**Avis favorable à l'unanimité**

#### **PC 018 209 19 30004**

- **Nom du demandeur ou du porteur de projet :** EARL Domaine de Soye représentée par M. BUCHARD Sebastien
- **Lieu du projet :** Soye – 18200 SAINT GEORGES DE POISIEUX
- **Description du projet :** Construction d'un bâtiment agricole avec couverture photovoltaïque à usage de stockage de matériel et des légumes en hiver

Résultats du vote :

**Contre :** 0

**Abstentions :** 0

**Pour :** 13

**Avis favorable à l'unanimité**

#### **PC 018 011 19 A0009**

- **Nom du demandeur ou du porteur de projet :** M. COUPECHOUX Anthony
- **Lieu du projet :** La Foucherie – 18410 ARGENT SUR SAULDRE
- **Description du projet :** Construction d'un bâtiment agricole à usage de stockage de matériel

Résultats du vote :

**Contre : 0**

**Abstentions : 0**

**Pour : 13**

**Avis favorable à l'unanimité**

**PC 018 001 19 T0004**

- **Nom du demandeur ou du porteur de projet :** EARL du Petit Richemont représentée par M. SALLET Etienne
- **Lieu du projet :** Les Trembles – 18250 ACHERES
- **Description du projet :** Construction d'un bâtiment agricole avec couverture photovoltaïque à usage de stockage de fourrages, céréales et matériels

Résultats du vote :

**Contre : 0**

**Abstentions : 0**

**Pour : 13**

**Avis favorable à l'unanimité**

---

Le président clôt la séance à 19h00.

Le président,

Maxime CUENOT