

**Service Connaissance, Aménagement, Planification**

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

**Réunion du 18 février 2021**

**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 18 février 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 **et mandaté** par Mme. M. BILLON, représentant la Confédération Paysanne du Cher  
M. A. DEQUIEDT, représentant les Jeunes agriculteurs du Cher  
M. A. LESPAGNOL, représentant la Fédération Nationale des Syndicats d'Exploitants Agricoles  
M. F. CRUTAIN, représentant l'association départementale pour le développement de l'emploi agricole et rural **et mandaté** par M. A. FAVROT, représentant l'association Nature 18  
M. P. DE JOUVENCEL, représentant l'association des maires du Cher  
M. X. CREPIN, représentant l'association des maires du Cher  
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

**Étaient excusés :**

M. E. LE MINTIER, représentant la Coordination rurale du Cher

**Étaient absents :**

M. E. GANGNERON, représentant la Chambre d'agriculture du Cher  
M. J.C. ROUX, représentant la Chambre d'agriculture du Cher  
M. G. DE SAPORTA, représentant l'Association départementale des communes forestières  
M. J.C. BOURDIN, représentant le Conservatoire d'espaces naturels Centre-Val de Loire  
M. F.H. de CHAMPS, représentant la Fédération des chasseurs du Cher  
M. L. GIRAUD, représentant de la Chambre des Notaires du Cher  
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. GOALABRE, DDT  
M. T. GUENIOT, DDT  
M. A. GUEYDAN, DDT

**Quorum** : le quorum est atteint puisque 11 membres (8 + 3 pouvoirs) sur 20 sont présents.

---

➤ **Approbation du compte-rendu de la réunion du 21/01/2021 et du 17/11/2020**

Les comptes-rendus sont approuvés à l'unanimité.

➤ **Dossier soumis à saisine obligatoire:**

**Avis sur le PLU arrêté de la commune de Bengy-sur-Craon**

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

**Préambule**

La commune a prescrit la révision de son POS valant PLU le 6 octobre 2015.  
Le projet de PLU n'a pas fait l'objet d'une autosaisine de la CDPENAF au stade PADD.  
Le PLU a été arrêté par délibération municipale en date du 17 novembre 2020 et déposé en préfecture le 18 décembre 2020.

**1.Présentation**

La collectivité projette une croissance démographique de 1 % par an jusqu'à l'horizon 2035. Cette projection se traduirait à terme par un gain de 132 habitants supplémentaires.

Ce scénario combiné au desserrement des ménages, à la fluidité et au renouvellement du parc nécessite un besoin absolu de (13 + 62) 75 logements. Ce besoin est satisfait pour partie, par la remise sur le marché de 5 logements vacants soit 20 % du parc de logements vacants estimé.

Par ailleurs, il est identifié une disponibilité foncière en densification de 3,35 ha soit 2,35 ha après application d'une rétention foncière de 30%, qui permettrait la construction d'environ un tiers du besoin estimé soit 23 logements.

Il est donc estimé pour l'habitat un besoin de mobiliser un foncier complémentaire de :

- 6,26 ha en extension qui après application d'une rétention foncière de 30% et la déduction de la surface nécessaire à la voirie (20%) offrirait une capacité nette de 3,51 ha soit 35 constructions.

- 1,46 ha de secteur à projet qui après déduction de la surface nécessaire à la voirie (20%) offrirait une capacité nette de 1,17 ha afin de permettre la réalisation de 12 constructions.

Pour l'économie, il est estimé un besoin foncier à court terme de 1,8 ha en extension qui s'ajoutent aux 0,39 ha en densification. La commune souhaite également disposer d'une

réserve foncière et a ainsi reconduit et étendu le zonage présent au Plan d'Occupation des Sols correspondant à une potentielle zone d'activité pour une surface totale de 29 ha en urbanisation différée.

M. DURAND, maire de Bengy-sur-Craon justifie ce scénario par les atouts de sa commune :

- proximité avec la base aérienne d'Avord et le potentiel tracé de la ligne POCL,
- embranchement ferroviaire qui pourrait être valorisé dans le cadre du développement du ferroutage dans l'hypothèse de la mise au gabarit du tunnel de Tendron,
- développement de la fibre optique qui pourrait faciliter le télétravail,
- couverture en téléphonie mobile de la commune.

## **2.Avis général**

Ce scénario est très supérieur à la projection démographique moyenne relevée dans les documents d'urbanisme examinés en commission (+0,25 % par an) et au scénario démographique du SCOT Pays Loire Val d'Aubois de +0,15 % / an jusqu'en 2040. De plus cette projection s'appuie seulement sur une croissance démographique (+ 0,60%) révolue alors même qu'une baisse de la population de 0,5 %/an a été constatée de 2012 à 2017.

Le besoin de 70 logements neufs sur 15 ans est à rapprocher des chiffres suivants : 16 logements neufs construits ces 10 dernières années (source ADS 2007 du service instructeur de l'État) pour une surface consommée de 4 ha et aucune nouvelle construction depuis trois ans.

Par courrier en date du 10 février 2021, le Pays Loire Val d'Aubois estime, au regard des besoins définis par le SCOT rural, que les orientations du PLU grèvent fortement la réserve de 41 hectares de foncier pour l'habitat définie pour la communauté de communes du Pays de Nérondes et dépassent la réserve de 12 ha de besoins en foncier pour les activités économiques telle que définie à cette même échelle.

### **Au cours des débats les membres ont formulé les observations suivantes :**

- un scénario trop optimiste qui ne correspond pas à l'évolution démographique relevée ces 5 dernières années et qui ne respecte pas les objectifs du SCOT en cours d'achèvement,
- nécessité de réduire les zones d'habitat,
- la modération de la consommation d'espace n'est pas démontrée car elle s'appuie sur la suppression de zonages antérieurs et non sur des surfaces consommées ces 10 dernières années,
- la justification de la zone 2AUe de 29 ha n'est pas établie, sa cohérence avec le zonage limitrophe du PLUi de la Septaine mise en avant par la commune est discutable. En effet le PLUi de cette communauté de communes identifie une zone Ue correspondant à une activité existante (AXEREAL). Cette zone devrait donc être requalifiée en A.

Au vu de ces éléments, au titre de la consommation de l'espace et de la préservation des espaces naturels et agricoles, **la commission émet un avis défavorable à la majorité sur le projet de PLU** au titre de l'article L.153-16 du code de l'Urbanisme aux motifs que :

- **le besoin en foncier habitat est trop consommateur d'espaces naturels et agricoles en raison d'un projet de développement trop optimiste au regard de l'évolution démographique récente, des éléments de prospective et du projet de SCoT du pays de Loire val d'Aubois;**

- La surface consommée par le projet de PLU est supérieure à celle des dix années passées ;
- la zone 2AUe à vocation économique n'est pas justifiée et génère une consommation d'espace excessive ;
- la rétention foncière de 30 % ne devrait pas s'appliquer sur les terrains sous maîtrise foncière de la commune.

### **3.Avis au titre de la dérogation à l'urbanisation limitée en l'absence de SCOT : article L.142-5 du code de l'urbanisme**

**La commission émet un avis défavorable à l'unanimité** en raison d'une consommation trop importante de terres naturelles ou agricoles et invite la collectivité à représenter le dossier dans sa globalité.

### **4.Avis au titre des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL)**

**La commission émet un avis :**

- **défavorable à la majorité** pour les Loges d'en Haut.
- **favorable à la majorité** pour les Loges d'en Bas, le Cul de Sac et Saligny-le-Mort

### **5.Avis sur les dispositions du règlement des extensions des bâtiments d'habitation existants et leurs annexes en zone agricole (A) et naturelle (N) au titre de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme.**

**La commission émet un avis favorable à la majorité sous réserve** que la hauteur des constructions limitées à 7 mètres ne concernent pas les exploitations agricoles.

### **6.Règlement des zones agricoles (A) et naturelles (N)**

**La commission émet un avis défavorable à la majorité** aux motifs :

- que le règlement de la zone A et N n'autorise pas les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) et de ce fait ne permet pas l'évolution ou des constructions nouvelles pour les exploitations existantes soumises à ce régime et la possibilité de construire un méthaniseur,
- que les conditions sous lesquelles les projets photovoltaïques au sol sont autorisés en N ne sont pas explicites .

## **Demande complémentaire de dérogation à l'urbanisation limitée définie à l'article L.142-5 du code de l'urbanisme pour le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la communauté de communes des Portes du Berry entre Loire et Val d'Aubois**

### A. Avis sur les Secteurs de taille et capacité limitée (STECAL)

La demande d'extension du STECAL NLc à vocation loisirs tourisme lieu-dit "Le Fourneau", parcelle OC 347 correspond à une ancienne friche industrielle commune de la Guerche sur l'Aubois pour une surface de 0,7 ha pour la création d'hébergements touristiques.

La demande de classement en STECAL NL à vocation loisirs d'une partie de la parcelle OA 590 lieu-dit "Le Petit Précý" à Jouet-sur-l'Aubois pour une surface de 0,28 ha vise à permettre la construction d'un hangar nécessaire à l'activité ULM existante sur les parcelles OA 590 et 591.

La demande de classement en STECAL Npv, destiné aux projets photovoltaïque au sol, de la parcelle OB 450 correspondant à une ancienne carrière lieu-dit "Les Petites Justices" à Germigny l'Exempt pour une surface de 1,02 ha.

**La commission émet un avis favorable à l'unanimité à l'ensemble des demandes.**

### B - Avis sur la demande d'extension de l'urbanisation

La demande de classer la parcelle AC 126, au lieu-dit "Les Loges" commune de Marseilles-Aubigny pour une surface de 0,2 ha, en zone constructible U, est motivée par le fait qu'elle se situe en continuité de l'urbanisation actuelle et qu'elle est en partie occupée par un hangar.

**La commission émet un avis favorable à l'unanimité.**

### C – Avis sur la demande d'autoriser le camping à la ferme

Le rapport du commissaire enquêteur recommande d'autoriser le camping à la ferme pour permettre le développement d'une certaine forme de tourisme.

**La commission émet un avis favorable à l'unanimité.**

➤ **Dossiers soumis à auto-saisine:**

**Cub 018 109 21 T2001**

**Nom du demandeur ou du porteur de projet :** SAS EXPERT METRIC représenté par M. WALLOIS Nicolas (mandaté par M. GUILLAUDEAU Nicolas)

**Lieu du projet :** lieu – dit : « Les Gimonets » – 18250 – Henrichemont

**Description du projet :** Le détachement d'un terrain de 25 000 m<sup>2</sup> en vue de construire un bâtiment agricole à usage de poulailler

Résultat du vote

Contre : 0

Abstention : 0

Pour : 11

La commission a rendu un avis favorable à l'unanimité

**Cub 018 010 21 20001**

**Nom du demandeur ou du porteur de projet :** Mmes MITAULT Céline et ALLOMBERT Angélique

**Lieu du projet :** route des Etangs – 18170 – Ardenais

**Description du projet :** Installation d'un mobil-home à usage d'habitation en lien avec l'exploitation agricole

Résultat du vote

Contre : 0

Abstention : 0

Pour : 11

La commission a rendu un avis favorable à l'unanimité

➤ **Dossiers soumis à saisine obligatoire:**

**PC 018 204 20 00003**

**Nom du demandeur ou du porteur de projet :** SCEA LA BELINE représentée par M. VAN LANDEDHEM François-Xavier

**Lieu du projet :** lieu – dit : « Les Bois Forts » – 18130 – Saint Denis Le Palin

**Description du projet :** La création de 80 modules d'ombrières pour volailles

Résultat du vote

Contre : 0

Abstention : 0

Pour : 11

La commission a rendu un avis favorable à l'unanimité

**PC 018 135 20 00003**

**Nom du demandeur ou du porteur de projet :** M. CHENIER Ludovic

**Lieu du projet :** lieu-dit : « Le Champ de la Grange » – 18170 – Maisonnais

**Description du projet :** la construction d'un bâtiment agricole pour le stockage de matériel, de fourrage et stabulation sur aire paillée avec couverture photovoltaïque

Résultat du vote

Contre : 0

Abstention : 0

Pour : 11

La commission a rendu un avis favorable à l'unanimité

**PC 018 010 20 00001**

**Nom du demandeur ou du porteur de projet :** M. LEY Albert

**Lieu du projet :** lieu-dit : « Le Chapelle du Temple » – 18170 – Ardenais

**Description du projet :** La construction d'un bâtiment agricole à usage de stabulation sur aire paillée (**Projet 1**) et l'extension d'un bâtiment agricole existant en contigu, d'un côté à usage de stockage de matériel et de l'autre à usage de stabulation sur aire paillée (**Projet 2**)

Résultat du vote

Contre : 0

Abstention : 0

Pour : 11

La commission a rendu un avis favorable à l'unanimité

**PC 018 124 20 D0002**

**Nom du demandeur ou du porteur de projet :** GAEC DE LA COURTAUBOUT représenté par M. DELAGRANGE Romuald

**Lieu du projet :** lieu – dit : « L'Erable » – 18120 – Lazenay

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

Résultat du vote

Contre : 0

Abstention : 0

Pour : 11

La commission a rendu un avis favorable à l'unanimité

**PC 018 168 20 L0002**

**Nom du demandeur ou du porteur de projet :** M. JOSSERAND Patrick

**Lieu du projet :** lieu – dit : « La Pointe »– 18260 – Le Noyer

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

Résultat du vote

Contre : 0

Abstention : 0

Pour : 11

La commission a rendu un avis favorable à l'unanimité

**PC 018 230 20 30004**

**Nom du demandeur ou du porteur de projet :** M. LEJOT François

**Lieu du projet :** lieu – dit : « Le Petit Besse »– 18170 – Saint Pierre les Bois

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

Résultat du vote

Contre : 0

Abstention : 0

Pour : 11

La commission a rendu un avis favorable à l'unanimité

**PC 018 010 20 00003**

**Nom du demandeur ou du porteur de projet :** M. BUCH Stéphane

**Lieu du projet :** lieu-dit : « 135, La Bourgeoisie Haut » – 18170 – Ardenais

**Description du projet :** la construction d'un bâtiment à usage de chenil (élevage canin) et d'un local technique

Résultat du vote

Contre : 0

Abstention : 0

Pour : 11

La commission a rendu un avis favorable à l'unanimité

**PC 018 010 20 00002**

**Nom du demandeur ou du porteur de projet :** GAEC TOUZET représenté par M. TOUZET Jérôme

**Lieu du projet :** lieu-dit : « Les Caves » – 18170 – Ardenais

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

Résultat du vote

Contre : 0  
Abstention : 0  
Pour : 11

La commission a rendu un avis favorable à l'unanimité

**DP 018 134 20 D0011**

**Nom du demandeur ou du porteur de projet :** Mme VIVIEN Sophie

**Lieu du projet :** lieu-dit : « Palleau » – 18120 – Lury sur Arnon

**Description du projet :** L'installation d'une structure bungalow déplaçable et d'un portique bois pour la commercialisation

Résultat du vote

Contre : 0  
Abstention : 0  
Pour : 11

La commission a rendu un avis favorable à l'unanimité

**PC 018 201 20 D0007**

**Nom du demandeur ou du porteur de projet :** Mme JEUDY Aurore

**Lieu du projet :** lieu-dit : « 11 Valencins » – 18400 – Saint Caprais

**Description du projet :** la construction d'un bâtiment agricole pour le stockage de matériel et d'engrais avec couverture photovoltaïque

Résultat du vote

Contre : 0  
Abstention : 0  
Pour : 11

La commission a rendu un avis favorable à l'unanimité

**PC 018 072 20 00002**

**Nom du demandeur ou du porteur de projet :** M. ROGER William

**Lieu du projet :** lieu-dit : « Le Poirier Barbot » – 18350 – Cornusse

**Description du projet :** la construction d'un bâtiment agricole pour le stockage de fourrage et de céréales avec couverture photovoltaïque

Résultat du vote

Contre : 0  
Abstention : 0  
Pour : 11

La commission a rendu un avis favorable à l'unanimité

**PC 018 010 20 00002**

**Nom du demandeur ou du porteur de projet :** M. SERGENT Thomas

**Lieu du projet :** lieu-dit : 2, rue Henri Fournier – 18400 SAINT CAPRAIS

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

Résultat du vote

Contre : 0

Abstention : 0

Pour : 11

La commission a rendu un avis favorable à l'unanimité

- M. X. CREPIN a fait la demande pour un retour en présentiel le plus rapidement possible.
  
- Le président clôt la séance à 16h45

**Le président,**



**Maxime CUENOT**