

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

**Compte-rendu de la réunion du 15 septembre 2022**

**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 15 septembre 2022 à 14h00, 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,  
M. A. MILESI, représentant la DDT du Cher,  
M. A. MAZE, représentant le PETR Centre Cher, **mandaté** par M. P. BARNIER représentant le Conseil départemental du 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 et **mandaté** par M. J-C BOURDIN représentant le président du conservatoire d'Espaces naturels Centre Val de Loire,  
M. X. CREPIN, représentant l'association des maires du Cher, **mandaté** par M. P. de JOUVENCEL représentant l'association des maires du Cher,  
M. M. CARTIER, représentant la Coordination Rurale du Cher,  
M. A. GUIDOUX représentant l'association départementale des communes forestières,  
M. P. PORTIER, représentant la Fédération des chasseurs du Cher,  
M. L. GIRAUD, représentant la Chambre des notaires du Cher,  
M. A. LESPAGNOL représentant la Fédération Nationale des Syndicats d'Exploitants Agricoles du Cher (FNSEA 18),  
M. J-C ROUX représentant la Chambre d'agriculture du Cher.

**Étaient absents et excusés :**

M. DE MONTALIVET, représentant le Syndicat départemental de la propriété privée rurale du Cher,

**Étaient absents :**

M. V. JALLET représentant des jeunes agriculteurs du Cher,  
M. B. SERVOIS, représentant le syndicat départemental des propriétaires forestiers,  
M. L. GIBOUREAU, représentant l'INAO.

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

M. Y. GOALABRÉ DDT,

M. T. GUÉNIOT DDT,

Mme V. ROSSIGNOL, DDT,

Mme C. BOISSIERE, Société d'aménagement foncier et d'établissement rural pour le département,

M. A. MARTY, PETR Centre Cher.

**Quorum** : le quorum est atteint puisque 16 membres (12 +4 pouvoirs) sur 20 sont présents.

Evolution du quorum en cours de séance

M. A. LESPAGNOL quitte la séance à 15h50 et donne son pouvoir à M. J-C. ROUX,

M. A. GUIDOUX quitte la séance à 16h40 et donne son pouvoir à M. P. PORTIER,

M. A. MAZE quitte la séance à 17h45 et donne son pouvoir a M. M. CARTIER

**Quorum (après le départ de 3 membres)** : le quorum est atteint puisque 15 membres (9 + 6 pouvoirs) sur 20 sont présents.

---

## 1. Approbation du compte-rendu

Le compte-rendu du 26 juillet 2022 est approuvé en séance.

## 2. Dossiers soumis à saisine obligatoire :

### Avis sur PLUi arrêté de la Communauté de Communes Terres du Haut Berry

#### Préambule

La Communauté de communes a prescrit l'élaboration de son plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) le 31 mai 2018.

Le projet de PLUi a fait l'objet d'une autosaisine de la CDPENAF au stade PADD le 25 mars 2021.

Le PLUi a été arrêté par délibération communautaire en date du 31 mars 2022.

#### Présentation et particularité du territoire

La Communauté de communes des Terres du Haut Berry se compose de 30 communes issues de la fusion des ex CdC des Terroirs d'Angillon, des Terres Vives, des Hautes Terres en Haut Berry et du rattachement de la commune d'Allouis.

Le maillage territorial se décompose ainsi :

- 3 pôles de centralité : Les Aix d'Angillon, Saint-Martin-d'Auxigny et Henrichemont,

- 6 pôles de proximité : Fussy, Menetou-Salon, Rians, Saint-Eloy-de-Gy, Sainte-Solange et Vasselay,

- 21 communes rurales : Achères, Allogny, Allouis, Aubinges, Azy, Brécy, La Chapelotte, Humbligny, Montigny, Morogues, Moulins-sur-Yèvre, Neuilly-en-Sancerre, Neuvy-deux-Clochers, Parassy, Pigny, Quantilly, Saint-Céols, Saint-Georges-sur-Moulon, Saint-Palais, Soulangis et Vignoux-sous-les-Aix.

Les 2/3 du territoire sont couverts par le SCOT de l'agglomération Berruyère (approuvé le 18 juin 2013) à l'exception des 10 communes les plus à l'Est correspondant à l'ex Communauté de communes des Hautes Terres en Haut Berry.

Ainsi, pour ces 10 communes, toute ouverture à urbanisation hors des zonages des plans locaux d'urbanisme de Morogues, Neuvy-deux-Clochers ou de la carte communale d'Achères et des enveloppes urbaines des 7 autres communes (RNU) doit faire l'objet d'une demande de dérogation à l'urbanisation limitée (DUL).

## Examen du PLUi

La commission prend acte de la projection démographique de la collectivité avec une progression annuelle de 0,52 % par an et l'objectif d'atteindre une population de 27 813 habitants en 2035 (+ 2 082 hab / 2016).

Lors de l'examen au stade PADD, la commission a effectué les recommandations suivantes :

- maîtriser l'attractivité résidentielle de la frange sud du territoire et son impact en termes de consommation d'espaces et d'étalement urbain ;
- augmenter la mobilisation du foncier en densification afin de limiter les extensions ;
- réaliser un inventaire du foncier économique disponible dans les zones existantes ;
- réinterroger et réduire le besoin de 57,5 hectares dédiés à l'activité économique, plus de 3 fois supérieur au foncier consommé lors des dix dernières années ;
- veiller à une bonne gestion des franges agricoles avec les zones urbanisées ;

Le projet de PLUi arrêté détermine un besoin de 1 637 logements (862 en densification et 775 en extension). Il est affiché une volonté de mobiliser 90 logements vacants et d'effectuer le renouvellement de 45 logements existants soit un besoin d'environ 100 logements neufs par an. Cet objectif se traduit par un besoin foncier de 176 hectares dont 85 en extension. S'y ajoutent des demandes de dérogations à l'urbanisation limitée correspondant à des extensions d'enveloppes urbaines pour un foncier potentiel de 21,66 ha auxquels s'ajoutent 24 ha de foncier à urbanisation différée (2AU).

Le projet de développement économique projette 27,2 ha de zones 1AUe en extension et 11 STECAL visant à conforter une activité existante ou à en permettre la création d'une nouvelle. Toutefois, seulement 7/25 ha génèrent une nouvelle mobilisation de terres agricoles ou naturelles. Une réserve foncière de 10 ha (2AUe) figure également au projet.

Il est prévu un STECAL afin de permettre l'extension de la déchetterie communautaire sur la commune de Saint-Martin-d'Auxigny ainsi que 14 STECAL afin de permettre l'implantation de structures de loisirs et d'hébergements touristiques pour une mobilisation de 17,41 ha d'espaces naturels.

L'ensemble des extensions urbaines cumulées, auxquelles s'ajoutent les surfaces faisant l'objet de demandes de déclaration à l'urbanisation limitée, est conséquent. Le respect de l'objectif de modération de la consommation d'espaces inscrit au PADD peut être questionné.

A l'issue d'une première analyse, les membres de la CDPENAF ont relevé :

- que l'objectif de réhabilitation du parc de logements vacants est modeste (6 logements/an),
- le modeste niveau de mobilisation du foncier facilement mobilisable sur les 3 pôles de centralité,
- d'importantes ouvertures à l'urbanisation notamment sur les communes de Fussy, Henrichemont, le hameau de la Borne, Neuvy deux Clochers, Saint-Martin-d'Auxigny, Vignoux-sous-les-Aix et Brécy pour lequel une articulation avec le permis d'aménager de 56 lots en cours est nécessaire.
- de nombreuses extensions de l'enveloppe urbaine génèrent des possibilités d'urbanisation complémentaires notamment sur Henrichemont, Achères, Montigny, «Hameau de Francheville » à Brécy, « hameau de Bourgneuf » à Saint Eloy de Gy et du Bois de Vèves à Soulangis,
- l'absence de justifications et précisions sur la nature des projets envisagés sur un certain nombre de STECAL agricoles à vocation économique (Ae), naturel économique (Ne) et naturel loisirs (NI),
- que l'EPCI n'a pas souhaité réglementer et encadrer l'implantation des projets photovoltaïques au sol en zones naturelle et agricole,
- 3 emplacements réservés (Er2, 3 et 4) destinés à des aménagements touristiques légers sur la commune de Neuvy-Deux-Clochers pour une surface de 7,5 ha dont la destination n'est pas indiquée.

Ces éléments ont été communiqués à la Communauté de communes avant la CDPENAF pour lui permettre d'y apporter des réponses.

Les représentants de la Communauté de communes ont apporté les éléments de réponses suivants :

Ils estiment que l'objectif de mobilisation de la vacance n'est pas anodin au regard d'un taux de vacance de 8 % sur la communauté de communes et qu'il s'inscrit en parallèle de la mise en œuvre de l'OPAH.

La collectivité justifie la faible mobilisation du foncier facilement mobilisable en densification sur les pôles de centralité par l'application d'un 2ème coefficient de rétention de 75 % qu'elle justifie par la difficulté de mobiliser ce foncier, dont la qualification de « facilement mobilisable » ne prendrait pas en compte cette rétention.

Les importantes ouvertures à l'urbanisation en extension relevées sur certaines collectivités visent à redonner du potentiel afin de redynamiser leur développement, de conserver le bénéfice d'importantes acquisitions foncières réalisées par la commune de Neuvy-deux-Clochers (une proposition de phasage sera proposée) et de répondre à la demande des élus notamment Brécy qui justifie l'augmentation de son potentiel urbanisable (de 4 à 11 ha) par une forte demande de familles de militaires basés à Avord.

Les représentants de la Communauté de communes ont apporté les justifications suivantes pour les demandes de STECAL :

- Ae n°1 Achères est motivé par la demande d'implantation d'un mécanicien agricole,
- Ae n°3 Brécy pour le stockage d'agrégats,
- Ae n°6 Montigny pour l'implantation d'une activité de boucherie charcuterie,
- Ae n°7 Saint-Martin d'Auxigny pour le stockage de matériaux et d'agrégats,
- Ne n°2 La Chapelotte, permettre l'implantation d'un atelier de menuiserie,
- NI n°2 Allouis, création d'un espace de loisirs « à Chateauvert »,
- NI n°3 Humbligny, permettre l'hébergement d'artistes en complément d'un studio d'enregistrements,
- NI n°4 Menetou-Salon, création d'un village Western en complément d'un ranch existant au sud du site,
- NI n°5 Menetou-Salon, création d'une aire de jeux, parcours de santé, aire naturelle de camping,
- NI n°8 Saint-Martin-d'Auxigny, projet château Charles VII, présence d'une chapelle, avec projet archéologique sur le site de l'ancien château,
- NI n°10 Saint-Martin-d'Auxigny, projet d'hébergement en lien avec le STECAL n°11,
- NI n°11 Saint-Martin-d'Auxigny, projet de restauration de luxe,
- NI n°14 Vasselay, absence de projet précis à ce jour.

Les 3 emplacements réservés (Er2, 3 et 4) s'intègrent dans un objectif d'acquisition du foncier correspondant par la commune afin de préserver les abords du site de la Tour de Vèvres.

L'EPCI n'a pas souhaité réglementer l'implantation des projets photovoltaïques afin de ne pas compromettre l'émergence d'un projet.

La CDPENAF a émis l'avis suivant :

### **I. Avis général au titre de l'article L.153-16 du code de l'urbanisme au titre de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers**

**La CDPENAF émet un avis favorable sur la démarche intercommunale et les objectifs généraux du PLUi, mais émet de fortes réserves sur leur traduction réglementaire et leur territorialisation au sein du territoire communautaire au titre de la consommation d'espaces. Elle demande à la Communauté de communes de faire évoluer son projet de PLUi en conséquence et y sera particulièrement vigilante.**

La CDPENAF souligne que la mobilisation du foncier en densification est rendue d'autant plus difficile qu'une offre foncière importante concurrente en extension urbaine et en périphérie est proposée. Elle demande à la Communauté de communes de réduire significativement les surfaces ouvertes à l'urbanisation en extension urbaine, en prenant en compte les réserves détaillées ci-dessous.

## Foncier à vocation résidentielle :

- Pôles de centralité : **renforcer sur les pôles de centralité la mobilisation des espaces densifiables identifiés comme « facilement mobilisables » situés dans le tissu urbain pour répondre aux besoins en logement, et réduire en conséquence les zones ouvertes à l'urbanisation à vocation résidentielle et notamment sur :**

- Henrichemont : la volonté de conforter ce pôle de centralité n'est pas en cause, toutefois cet objectif peut être atteint avec de moindres extensions urbaines, en mobilisant plus fortement le potentiel foncier facilement mobilisable dans l'enveloppe urbaine.

- Saint-Martin d'Auxigny : répartir les surfaces ouvertes à l'urbanisation sur le bourg en mobilisant plus fortement les surfaces densifiables.

Ainsi, il est demandé la suppression de la zone 1AU du hameau de Montboulin, déconnectée du bourg, en reportant la surface équivalente sur le potentiel mobilisable en centre-bourg, par exemple en augmentant la surface des secteurs OAP « rue de la République » ou « rue des Craverts » ; et la plus grande mobilisation de la zone identifiée en 2AU plutôt que la création de nouvelles extensions sur des espaces agricoles (OAP route d'Allogny).

- Pôles de proximité : **réduire les extensions urbaines sur la commune de Fussy.**

- le PLUi prévoit 20 ha de zones 1AU à vocation résidentielle en extension sur des espaces agricoles et identifie un potentiel de foncier facilement mobilisable en enveloppe urbaine de 7,5 ha. Aucun secteur 1AU n'est identifié dans l'enveloppe urbaine. Le potentiel global de construction de logements est de 230 environ soit 40 % de l'objectif de construction de l'ensemble des 6 pôles de proximité de la Communauté de communes. Ce potentiel est considérablement supérieur au rythme des autorisations de construction de logements neufs accordées sur la commune de 2012 à 2021, bien que le PLU actuel offrait des surfaces urbanisables conséquentes.

Il est demandé une réduction significative des zones 1AU à vocation résidentielle, au moins équivalente au potentiel de foncier facilement mobilisable.

Par ailleurs, la densité de logements proposée dans le secteur OAP « Le Pressoir » est bien inférieure aux orientations du PLUi pour les pôles de proximité.

- Communes rurales : **mettre en cohérence le projet avec les réalités du territoire et les objectifs du PADD.**

- Brécly : Le PLUi identifie sur la commune de Brécly 3,93 ha de zone 1AU en extension urbaine à vocation résidentielle ainsi que 1,5 ha de foncier facilement mobilisable en enveloppe urbaine. L'objectif de production de logements sur les zones 1AU est de 32, le potentiel de construction en densification de 12, soit un total de 44 sur la durée du PLUi.

Un permis d'aménager a été récemment déposé sur plus de 7 ha pour une construction de 56 logements sur des terrains classés en zone A et en zone 2 AU au projet de PLUi. Ces terrains sont constructibles au vu du PLU actuel, toutefois le projet de PLUi ne reconduit pas leur constructibilité à court terme.

Il est demandé à la Communauté de communes une mise en cohérence entre cette demande de permis d'aménager qui pourrait faire l'objet d'un sursis à statuer, et les objectifs du PLUi sur cette commune. En tout état de cause, la CDPENAF considère que le cumul du PA et des secteurs 1AU du PLUi conduit à une surconsommation d'espaces agricoles, disproportionnée au regard des besoins en logements sur cette commune rurale. Une offre foncière aussi conséquente perpétue le modèle d'urbanisation par étalement urbain et engendre une consommation d'espace agricole excessive ainsi qu'un accroissement des besoins en déplacements fortement pénalisant pour le budget des ménages et la lutte contre le réchauffement climatique.

- Morogues :

Le PLUi identifie deux secteurs 1AU sur le hameau de la Borne cumulant une surface de 2,13 ha pour un objectif de 17 logements.

Cet objectif paraît fortement disproportionné au regard du rythme des autorisations de construction accordées sur la commune de 2012 à 2021. Le développement d'une offre résidentielle sur ce hameau, éloigné des secteurs d'emploi et des services, présente une incohérence avec le PADD du PLUi qui affiche comme objectifs « la recherche d'une proximité entre emplois, habitat, commerces et services, équipements, loisirs, vie associative et culturelle », « une maîtrise des besoins en déplacements et une réduction des émissions de gaz à effet de serre par le maillage des pôles ». Par ailleurs, le hameau de La Borne est un pôle d'attractivité touristique important à l'échelle départementale dont il convient de préserver le cadre.

Il est demandé à la Communauté de communes de réduire les surfaces à urbaniser sur ce hameau, en supprimant l'OAP dite « La Borne » qui concerne un espace naturel en partie boisé. L'OAP conservée dite « La Borne d'en haut » devra en complément prévoir des dispositions qualitatives concernant l'aménagement du secteur, les caractéristiques architecturales et environnementales, l'insertion des constructions dans le bâti existant, afin de préserver l'harmonie du hameau et son attractivité touristique.

- Neuvy-deux-clochers :

Le PLUi prévoit l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur de 2,76 ha pour un objectif de construction de 22 logements.

Cet objectif est peu cohérent avec les objectifs de répartition territoriale des besoins en logements en fonction du maillage territorial du PLUi. Il est par ailleurs totalement disproportionné au regard du rythme d'autorisations de construire accordées sur la commune sur les dix dernières années. Il convient de réduire au moins de moitié ce secteur.

- Vignoux-sous-les-Aix :

Le PLUi prévoit 4,27 ha de zones à urbaniser sur des espaces agricoles sur cette commune rurale, qui dispose également de 1,1 ha d'espaces densifiables facilement mobilisables au sein de l'enveloppe urbaine. L'offre foncière conséquente présente les mêmes inconvénients que sur les communes précédentes : consommation excessive d'espaces agricoles, offre résidentielle générant un besoin en déplacements importants, incohérence avec le maillage territorial. La CDPENAF demande la réduction significative des surfaces à ouvrir à l'urbanisation, notamment sur les secteurs sud (OAP route de Sainte-Solange et OAP route de Bourges) dont un seul devrait être conservé.

**Foncier à vocation économique :**

Le PLUi identifie :

- 41 ha de foncier disponible dans les zones d'activité existantes,
- 7,5 ha de foncier à vocation économique dans les STECAL ou extensions urbaines soumises à dérogation à l'urbanisation limitée,
- 37 ha de foncier à vocation économique en extension urbaine (27 ha 1AU, 10 ha 2AU).

Au total, 85,5 ha de foncier à vocation économique sont identifiés au PLUi, dont 75,5 ha urbanisables à court terme. La consommation d'espace à vocation économique sur les 10 dernières années s'établit à 17,4 ha. L'offre foncière à court terme du PLUi est plus de 4 fois supérieure.

En outre, certains secteurs identifiés comme « potentiel foncier dans le tissu urbain » constituent des extensions urbaines et ne peuvent être considérés comme de la densification. C'est le cas de :

- secteur Ae Achères
- secteur Ae 3 Brécy
- secteur Ae 5 Humbligny
- secteur Ne2 La Chapelotte
- secteur Ae 7 Saint-Martin d'Auxigny

Ainsi, la commission estime que la consommation d'espace à vocation économique générée par le PLUi est excessive et demande à la Communauté de communes de réduire significativement les nouvelles ouvertures à l'urbanisation et d'en phaser certaines. Le projet économique de la Communauté de communes doit pouvoir se réaliser en mobilisant en priorité les espaces disponibles dans les zones d'activité existantes conformément à l'objectif du PADD « requalifier et densifier les zones d'activités existantes », notamment sur la ZAC du Bois Blanc sur les communes de Saint-Martin d'Auxigny et Quantilly et sur les zones d'activité de Rians, Henrichemont.

Sont particulièrement identifiés par la commission :

- le secteur 1AUe OAP « Les Ragots »

Ce secteur, sur terrains agricoles, en prolongement de la ZAC de Bois Blanc, n'est pas inclus dans le périmètre de la ZAC. La ZAC présente un disponible de 10,3 ha (4,1 ha en zone Ue, 6,22 ha en zone 1AUe) qu'il convient de mobiliser en priorité. Il convient de retirer ce secteur ou a minima de le phaser en le classant en 2AU.

- le secteur 1AUe OAP « La Grande Tombe »

Une disponibilité foncière de 5,24 ha est identifiée par le PLUi sur la zone d'activités existante. Par ailleurs, l'annexe 1 de l'évaluation environnementale du PLUi identifie sur ce secteur un enjeu environnemental fort notamment au titre des habitats naturels « prairies eutrophes et mésotrophes humides ou mouilleuses » ; des continuités écologiques, le site étant situé au sein d'un réservoir de biodiversité et d'un corridor écologique des milieux ouverts ; et de la préservation de la ressource en eau. Le choix d'ouvrir ce secteur à l'urbanisation n'est donc pas opportun d'une part au titre de la consommation globale d'espace et des disponibilités foncières existantes dans la zone d'activité ; d'autre part au titre de l'impact sur les espaces naturels et l'environnement.

- les secteurs 1AUe OAP « ZAE route des Aix » et « ZAE terre des Siboulets »

Ces secteurs, d'une surface cumulée de 6,73 ha, jouxtent deux zones d'activités existantes sur lesquelles les disponibilités foncières s'établissent à 7,6 ha. Là encore, il convient de mobiliser en priorité les disponibilités existantes avant d'envisager d'ouvrir de nouveaux espaces à l'urbanisation sur des terrains agricoles de grande culture à forte potentialité agronomique.

- le secteur 2AUe sur la commune de Fussy

Ce secteur, d'une surface de 6 ha de terres agricoles de grande culture, s'ajoute à deux zones 1AUe d'une surface de 3 ha identifiés pour accueillir des projets d'extension d'entreprises existantes. Cette zone 2AU ne semble pas justifiée, par ailleurs son ouverture et son urbanisation conduiraient à enclaver des espaces agricoles situés au Nord.

## II. Avis sur la construction d'extensions et d'annexes des bâtiments à usage d'habitation existants en zones A et N – article L.151-12 du code de l'urbanisme

La commission a émis un avis favorable à l'unanimité au règlement du PLUi pour les extensions et annexes des bâtiments à usage d'habitation existants.

## III. Avis sur les secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) - article L.151-13 du code de l'urbanisme

La commission émet un avis défavorable aux demandes suivantes :

- secteur Ae n°1 à Achères : la surface de 2,23 ha et la destination ne correspondent pas à la demande examinée le 18/11/2021 par la CDPENAF,
- secteur Ne n°2 sur La Chapelotte : site d'accueil économique portant atteinte à une zone Natura 2000 – ZNIEFF Type 2,
- secteur NI n°4 à Menetou Salon : surface de 0,87 ha déclarée à la PAC, au sein d'un espace agricole plus vaste. Le projet est insuffisamment justifié.
- secteur NI n°14 à Vasselay : Aucun projet défini à ce jour sur cette emprise foncière importante de 2,19 ha pour partie à vocation agricole.

#### **IV. Avis au titre de l'urbanisation limitée en l'absence de SCOT – article L.142-5 du code de l'urbanisme**

##### **La commission émet un avis défavorable aux demandes suivantes :**

- zone 1AU n°4 à Henrichemont (surface de 2,73 ha déclarée à la PAC, grandes cultures) : cette ouverture à l'urbanisation sur des espaces agricoles n'apparaît pas nécessaire au vu des surfaces facilement mobilisables au sein de l'enveloppe urbaine et des disponibilités de la zone Up située au nord.
- zone 1AUe n°1 à Henrichemont (surface de 2,09 ha) dite de « La Grande Tombe » : impacte une zone humide et est classée en zone d'aléa fort de retrait gonflement des argiles (voir partie « foncier à vocation économique » de l'avis).
- secteur A1 à Achères : extension urbaine générant des possibilités d'urbanisation en linéaire le long d'une voie de communication, en sus des ouvertures à l'urbanisation projetées au PLUi et des surfaces facilement mobilisables au sein de l'enveloppe urbaine, qui permettent de répondre au besoin de construction de logements identifié au PLUi.
- secteurs A7, A8, A9 à Achères : extensions périphériques de l'enveloppe urbaine sur des espaces agricoles déclarés à la PAC, et qui ne constituent pas un comblement de dents creuses, générant des possibilités d'urbanisation en sus des ouvertures à l'urbanisation projetées au PLUi et des surfaces facilement mobilisables au sein de l'enveloppe urbaine, qui permettent de répondre au besoin de construction de logements identifié au PLUi.
- secteur C1 à La Chapelotte : extension périphérique de l'enveloppe urbaine sur des espaces agricoles déclarés à la PAC et qui ne constitue pas un comblement de dents creuses. Deux autres secteurs font l'objet d'une demande de dérogation à l'urbanisation limitée et permettent d'offrir des possibilités de construction suffisantes au regard notamment du rythme de constructions autorisées sur la période récente.
- secteur M4 à Montigny : extension urbaine générant des possibilités d'urbanisation en sus des ouvertures à l'urbanisation projetées au PLUi et des autres secteurs faisant l'objet d'une demande de dérogation à l'urbanisation limitée, qui permettent de répondre au besoin de construction de logements identifié au PLUi.
- secteurs M6 et M9 à Montigny : extension urbaine sur des espaces agricoles déclarés à la PAC, et ne constituant pas un comblement de dents creuses, générant des possibilités d'urbanisation en sus des ouvertures à l'urbanisation projetées au PLUi et des autres secteurs faisant l'objet d'une demande de dérogation à l'urbanisation limitée, qui permettent de répondre au besoin de construction de logements identifié au PLUi.
- secteurs H1, H3, H4 à Humbligny : extensions urbaines ne constituant pas un comblement de dents creuses, générant des possibilités d'urbanisation en sus des ouvertures à l'urbanisation projetées au PLUi et des autres secteurs faisant l'objet d'une demande de dérogation à l'urbanisation limitée, qui permettent de répondre au besoin de construction de logements identifié au PLUi.
- secteurs A6, A7 à Aubinges : extensions urbaines sur des espaces agricoles pour partie déclarés à la PAC, et ne constituant pas un comblement de dents creuses, générant des possibilités d'urbanisation en sus des ouvertures à l'urbanisation projetées au PLUi et des autres secteurs faisant l'objet d'une demande de dérogation à l'urbanisation limitée, qui permettent de répondre au besoin de construction de logements identifié au PLUi.
- secteurs M1, M2 à Morogues : extensions urbaines ne constituant pas un comblement de dents creuses, générant des possibilités d'urbanisation en sus des ouvertures à l'urbanisation projetées au PLUi et des autres secteurs faisant l'objet d'une demande de dérogation à l'urbanisation limitée, qui permettent de répondre au besoin de construction de logements identifié au PLUi.
- secteurs H5, H7, H8, H9, H13, H14 à Henrichemont : extensions urbaines ne constituant pas un comblement de dents creuses, générant des possibilités d'urbanisation en sus des ouvertures à l'urbanisation projetées au PLUi et des autres secteurs faisant l'objet d'une demande de dérogation à l'urbanisation limitée, qui permettent de répondre au besoin de construction de logements ou d'espaces à vocation économique identifiés au PLUi.



## Avis au titre de la compensation collective agricole

PC 018 155 22 00002, PC 018 155 22 00003, PC 018 155 22 00004

**Demandeur :** SASU - CS DE MORNAY SUR ALLIER représentée par M. DAUMARD François

**Nature du projet :** La construction d'une centrale agrivoltaïque au sol sur 3 unités foncières distinctes

**Adresse du terrain :** lieu-dit : « Les Champs de la Croix », « Les Terres Légères » et « La Rangée des Chênes » – 18600 – Mornay sur Allier

Le projet se situe sur la commune de Mornay sur Allier sur 3 unités foncières distinctes, au lieu-dit « Les Champs de la Croix », « Les Terres Légères » et « La Rangée des Chênes », et concerne la création d'une centrale agrivoltaïque au sol sur une emprise totale de 42,3 ha . Le parc photovoltaïque d'une surface clôturée de 31,2 ha impacte 32,8 ha de terres agricoles. Ce projet est porté par la société VALECO, spécialisée dans la production d'énergies renouvelables. Le projet inclut une activité d'agrivoltaïsme, plus précisément la mise en place d'un troupeau d'ovins.

Le projet de centrale photovoltaïque se décompose en trois unités clôturées occupant une superficie totale de 31,2 ha ; l'unité ouest s'étend sur 13 ha, l'unité centrale sur 9,4 ha et l'unité est sur 8,8 ha.

Les parcelles concernées par le projet sont exploitées par 3 exploitants :

- deux exploitants dont l'activité principale est la production de viande bovine et ovine.
- un exploitant dont l'activité principale est la production de céréales, oléagineux et protéagineux (COP) mais aussi de fourrage.

Les parcelles cadastrales ZL1 et ZK 30 situées au lieu-dit « Les Terres Légères » (unité Est) sont aujourd'hui exploitées par un des trois exploitants. Celui-ci va prendre sa retraite dans les deux prochaines années et personne n'a aujourd'hui été identifié pour reprendre l'exploitation. A terme, l'exploitant concerné par le projet agricole exploitera les parcelles ZL 1 et ZK 30.

Le projet agricole sera porté par un seul exploitant. Son exploitation, dont le siège est situé à Neuvy-le-Barrois, s'étend sur 450 ha environ et est composée d'un atelier bovin viande (500 à 600 têtes, race charolais croisé limousin) et d'un atelier ovin viande (300 têtes, race charolais). Son objectif à moyen terme est de pérenniser son exploitation et la transmettre à sa fille.

Le porteur de projet présente ce jour le dossier de compensation collective agricole.

### - Effets du projet sur l'économie agricole du territoire :

Le projet se situe sur des terres de faible qualité agronomique de la commune, peu exploitées ces dernières années. Après l'étude du territoire de la commune, il n'a pas été identifié de parcelles qui pourraient mieux correspondre au projet.

La surface clôturée finale n'inclut pas la parcelle cadastrale ZL 17 située au lieu-dit « Le Champ de La Croix », l'objectif étant de respecter les enjeux locaux de biodiversité.

Au sein du département, un montant forfaitaire de 13 859 €/ha s'applique pour évaluer l'impact du projet sur l'économie agricole. Le guide méthodologique de la Compensation Agricole dans le Cher décrit les modalités de calcul de ce montant. Le projet ayant une emprise de 32.8 ha, le montant du préjudice agricole est estimé à 583 030 €, soit un montant moyen par hectare pour le département du Cher de 17 775 € / ha.

### - Mesures envisagées pour éviter et réduire les effets négatifs du projet :

#### Mesures d'évitements

La parcelle cadastrale ZL 17 située au lieu-dit « Le Champ de La Croix » n'est pas comprise dans la surface à compenser et permet d'éviter la consommation de 9 ha de terres agricoles. Une mesure d'accompagnement sera mise en place afin de pérenniser les modalités d'exploitation actuelle de la parcelle et ainsi ses fonctionnalités écologiques. Elle sera matérialisée par la signature d'une convention entre l'exploitant et la société VALECO.

Le guide méthodologique de la Compensation Agricole dans le Cher décrit les modalités de calcul de la compensation agricole. D'après les recommandations du guide, la perte de valeur ajoutée dégagee par

les exploitants et leurs fournisseurs peut être évaluée à 42 279 €/an, la perte de valeur ajoutée sur la filière aval à 41 011 €/an, soit un total de 583 030 € sur 7 ans.

#### Mesures de réduction

Le montant de la mesure de réduction du projet agrivoltaïque est calculé de la même façon que le montant du préjudice agricole. Ainsi, le montant global généré par la mesure de réduction est évalué à 301 973 € sur 7 ans.

Le montant total de l'impact économique est de 583 030 €. Cet impact est réduit par la mesure de réduction élevage ovin de 301 973 €. Le montant restant à compenser est donc de 281 057 €.

#### Mesures de compensation envisagées

Des contacts ont été établis avec deux CUMA : la CUMA de Saulon créée en 1990, qui est constituée de 11 adhérents et la CUMA de Gossouvre, qui compte 25 adhérents. L'activité principale de ces exploitations est la polyculture élevage en bovin viande en système conventionnel ou en agriculture biologique.

Des besoins d'investissement ont été identifiés : acquisition d'un épandeur de précision pour la CUMA de Saulon, un épandeur à fumier et un semoir en semis direct pour la CUMA de Gossouvre.

Afin de respecter le souhait d'investissement des CUMA, le financement proposé par le porteur de projet s'élève à 123 114 €.

#### Mesures d'accompagnement :

La Société Valeco prévoit de financer une arrivée d'eau et un système d'abreuvement pour la parcelle située sur l'unité est (installation d'un compteur prairie sur la canalisation d'eau potable voisine). Le montant de cette mesure est estimé à 2 000 €. L'unité ouest et l'unité centrale disposent déjà de mares naturelles qui pourront être utilisées tout au long de l'année (même pendant la période estivale) par les brebis pour l'abreuvement.

#### Echanges :

Le représentant de la DDT souligne que l'aide ovine (OA) perçue par l'agriculteur est prise en compte dans le calcul de la compensation agricole et que ce n'est pas cohérent.

Le bureau d'étude explique que la compensation versée à l'exploitant pour l'entretien du site (800 €/ha), et celle versée à l'exploitant dont la parcelle est écartée (forfait de 2 000 €), sont exclues du calcul. Le montant est estimé à 183 000 €.

Le bureau d'étude propose de refaire les calculs.

Contre : 0  
Abstention : 7  
Pour : 8

#### Avis :

La commission a rendu un avis favorable à la majorité
---

#### **Observations :**

La commission émet un avis favorable, sous réserve que le montant de l'aide ovine (OA) perçue par l'exploitant soit exclue du calcul de la compensation agricole et que celui-ci soit corrigé.

#### **PC 018 142 22 M0001**

**Demandeur :** SASU - CAS DE MEILLANT représentée par M. DAUMARD François

**Nature du projet :** La construction d'une centrale agrivoltaïque au sol

**Adresse du terrain :** lieu-dit : « La Brande des Grands Cours » – 18200 – Meillant

Le projet se situe sur la commune de Meillant, au lieu-dit « La Brande des Grands Cours » et concerne la création d'une centrale photovoltaïque au sol sur environ 23 ha de prairies permanentes. Le parc photovoltaïque d'une surface clôturée de 24,32 ha impacte 22,8 ha de terres agricoles. Ce projet est

porté par la société VALECO, spécialisée dans la production d'énergies renouvelables. Le projet inclut une activité d'agrivoltaïsme, plus précisément la mise en place d'un troupeau de bovins.

Les parcelles concernées par le projet sont exploitées par un seul agriculteur. Elles sont déclarées en prairie permanente et servent actuellement au pâturage de son cheptel. Une fois le projet mis en place, elle sera exploitée par un jeune éleveur bovin à la recherche de foncier.

Le projet permettra l'installation d'un autre troupeau de bovins viande, troupeau de 90 vaches charolaises. Les hectares supplémentaires vont lui permettre d'être autonome en fourrage et ne plus être dépendant des conditions météorologiques.

Le porteur de projet présente ce jour le dossier de compensation collective agricole.

- Effets du projet sur l'économie agricole du territoire :

Le projet se situe sur des terres de faible qualité agronomique de la commune, peu exploitées ces dernières années. Après l'étude du territoire de la commune, il n'a pas été identifié de parcelles qui pourraient mieux correspondre au projet. Le guide méthodologique de la Compensation Agricole dans le Cher décrit les modalités de calcul de la compensation agricole.

Dans un premier temps, le porteur de projet a évalué l'impact négatif annuel du projet sur la filière agricole du territoire qui est estimée à 57 896,72 €/an.

Dans un second temps, le porteur de projet a calculé l'impact positif du projet généré par le maintien d'une activité agricole sur les parcelles concernées et qui est estimé à 40 513,05 €/an.

- Mesures d'accompagnement :

Le porteur de projet prendra en charge la construction des clôtures, la mise en place de vidéo surveillance, les portails. Il prendra aussi en charge le coût du réensemencement sur la première année et la connexion au réseau d'eau mais ces étapes restent à chiffrer, du démantèlement et de la remise en état du site.

- Mesures de compensation :

L'impact global annuel du projet sur l'économie agricole du territoire est évalué à 17 383,19 €/an.

Le montant à compenser est calculé de la manière suivante (montants mentionnés ci-dessus) :

Impact négatif (occupation de parcelles agricoles) – Impact positif (création d'un atelier ovin destiné à la production de viande) soit 57 896,72€/an – 40 513,05€/an = 17 383,19 €/an.

Le montant à compenser est calculé à partir de l'impact global annuel du projet et de la durée nécessaire à la reconstitution du potentiel économique agricole perdu qui est estimée à 7 ans.

Le montant de la compensation du projet est évalué à 121 682,33 €.

Le montant de la compensation du projet sera destiné au financement du matériel agricole.

Deux CUMA ont été contactées, la CUMA du Mondial située sur la commune de Saint-Pierre les Etieux et la CUMA du CELLIER située sur la commune de Ainay le Vieil. Des besoins d'investissement ont été identifiés, un groupeur de balles pour 3 balles pour la CUMA du Mondial et un chariot Maniscopic pour la CUMA du Cellier.

Une «Convention cadre de co-activité agricole et photovoltaïque», d'une durée de 30 ans, a été signée entre la société CAS DE MEILLANT et l'exploitant.

Une promesse de bail a été signée avec la commune de Meillant.

Contre : 0  
Abstention : 4  
Pour : 11

Avis :

La commission a rendu un avis favorable à la majorité

## Avis sur les autorisations d'urbanisme

**PC 018 135 22 00004**

**Demandeur :** EARL DESAMAIS représentée par M. DESAMAIS Denis

**Nature du projet :** La construction d'un bâtiment agricole à usage de stockage de matériel, de fourrage (inférieur à 1 000 m<sup>3</sup>), et servant de stabulation sur aire paillée avec couverture photovoltaïque

**Adresse du terrain :** lieu – dit : « La Châtre » – 18170 – Maisonnais

Avis :

La commission a rendu un avis favorable à l'unanimité

Contre :

Abstention :

Pour : 15

**PC 018 230 20 30001- M01**

**Demandeur :** EARL LEJOT représentée par M. LEJOT Florian

**Nature du projet :** La construction de deux bâtiments agricoles avec couverture photovoltaïque, un à usage de stockage de paille et de fourrage et un à usage de stabulation sur aire paillée

**Adresse du terrain :** lieu – dit : « Les Guigniers » – 18170 – Saint Pierre les Bois

Contre :

Abstention :

Pour : 15

Avis :

La commission a rendu un avis favorable à l'unanimité

**PC 018 089 33 3R002**

**Demandeur :** M. FROGER Michel

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

**Adresse du terrain :** lieu – dit : « Les Auberts » – 18360 – Epineuil Le Fleuriel

Contre :

Abstention :

Pour : 15

Avis :

La commission a rendu un avis favorable à l'unanimité

**PC 018 225 22 30002**

**Demandeur :** GAEC DES BORDS représenté par M. DURAND Sébastien

**Nature du projet :** La construction d'un bâtiment agricole à usage de chèvrerie sur aire paillée et de laiterie avec couverture photovoltaïque

**Adresse du terrain :** lieu-dit : « Le Bois Conteault » – 18270 Saint Maur

Contre :  
Abstention :  
Pour : 15

Avis :

La commission a rendu un avis favorable à l'unanimité

### 3. Dossiers soumis à auto-saisine :

**Avis au titre de la consommation de l'espace**

**PC 018 155 22 00002, PC 018 155 22 00003, PC 018 155 22 00004**

**Demandeur :** SASU - CS DE MORNAY SUR ALLIER représentée par M. DAUMARD François

**Nature du projet :** La construction d'une centrale agrivoltaïque au sol sur 3 unités foncières distinctes

**Adresse du terrain :** lieu-dit : « Les Champs de la Croix », « Les Terres Légères » et « La Rangée des Chênes » – 18600 – Mornay sur Allier

Contre : 11  
Abstention : 1  
Pour : 3

Avis :

La commission a rendu un avis défavorable à la majorité

#### **Observations :**

Après analyse des différents éléments du dossier, il est décidé d'émettre un avis défavorable à la majorité. En effet, le projet se situe sur des terres agricoles inscrites à la PAC. Or, la charte départementale "agriculture, urbanisme et territoires" établit notamment que les projets photovoltaïques au sol ne pourraient s'envisager que sur des surfaces abandonnées par l'agriculture depuis au moins 10 ans. Le projet ne démontre pas qu'il est compatible avec l'exercice d'une activité agricole sur les parcelles concernées.

**PC 018 142 22 M0001**

**Demandeur :** SASU - CAS DE MEILLANT représentée par M. DAUMARD François

**Nature du projet :** La construction d'une centrale agrivoltaïque au sol

**Adresse du terrain :** lieu-dit : « La Brande des Grands Cours » – 18200 – Meillant

Contre : 10  
Abstention : 2  
Pour : 3

Avis :

La commission a rendu un avis défavorable à la majorité

#### **Observations :**

Après analyse des différents éléments du dossier, il est décidé d'émettre un avis défavorable à la majorité. En effet, le projet se situe sur des terres agricoles inscrites à la PAC. Or, la charte départementale "agriculture, urbanisme et territoires" établit notamment que les projets photovoltaïques au sol ne pourraient s'envisager que sur des surfaces abandonnées par l'agriculture depuis au moins 10 ans. Le projet ne démontre pas qu'il est compatible avec l'exercice d'une activité agricole sur les parcelles concernées.

**CUB 018 112 22 02008**

**Demandeur :** Empreintes Sauvages : « Le Refuge » représenté par Mme Stéphanie BRIERE

**Nature du projet :** Construction d'une structure d'accueil pour des animaux sauvages exotiques de diverses espèces

**Adresse du terrain :** « Les Gerfaux » – 18170 Ids-Saint-Roch

Contre :

Abstention : 2

Pour : 13

Avis :

La commission a rendu un avis favorable à l'unanimité

□ Le président clôt la séance à 20H15

Le président de la CDPENAF,

Yannick PASTOUREAU