



PRÉFET DU CHER

Direction départementale des Territoires du Cher

COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE PRÉSERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Réunion du 9 juillet 2019

COMPTE-RENDU

La commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers s'est réunie à la direction départementale des Territoires, le mardi 9 juillet 2019 à 13h30, sous la présidence de M. Thierry TOUZET, directeur de la direction départementale des territoires et représentant Mme la préfète du Cher.

Assistaient à la réunion :

M. Y. GOALABRÉ, représentant la DDT du Cher
M. X. CREPIN, représentant l'association des maires du Cher **et mandaté par M. MARCEL**
M. G. LAMY représentant du SIRDAB
M. J-C ROUX, représentant la chambre d'agriculture du Cher
Mme M. BILLON, représentant la confédération paysanne du Cher **et mandatée par M. F. CRUTAIN**
M. D. de MONTALIVET, représentant le syndicat de la propriété privée rurale du Cher **et mandaté par M. B. SERVOIS**
M. L. GIRAUD, représentant la chambre des notaires du Cher
M. A. FAVROT, représentant l'association Nature 18

Assistaient également à la réunion sans voix délibérative :

Mme Ch. BOISSIERE, représentant la SAFER
Mme E. GARGADENNEC, DDT
M. G. OTULAKOWSKI, DDT

Étaient excusés :

M. A. LESPAGNOL, représentant la fédération départementale des syndicats d'exploitants agricoles

Étaient absents :

M. J-C. MORIN, représentant le conseil départemental du Cher
Mme G. de BENGY-PUIVALLÉE, représentant le conseil départemental du Cher
M. G. de SAPORTA, président de l'association départementale des communes forestières
M. M. POUFFIER, représentant l'association départementale des communes forestières
M. G. PREAU, représentant les jeunes agriculteurs du Cher
M. Ph. POISSON, représentant la coordination rurale du Cher
M. Ph. GRESSIN, représentant la coordination rurale du Cher
M. F-H de CHAMPS, représentant la fédération des chasseurs du Cher
M. J-C. BOURDIN, représentant le conservatoire des espaces naturels
M. J-B. COLOMBO, représentant le conservatoire d'espaces naturels
M. L. GIBOUREAU, représentant l'institut national de l'origine et de la qualité

Quorum : le quorum est atteint puisque 12 membres (9 + 3 pouvoirs) sur 20 sont présents.

➤ **Dossiers soumis à saisine obligatoire :**

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la communauté de communes Cœur de France

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)

Conformément aux dispositions de l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime et de l'article 4 de son règlement intérieur, la CDPENAF s'était auto-saisie du PLUiH de la communauté de communes Cœur de France avant le débat sur les orientations générales du PADD lors de la commission du 03 mai 2018.

La commission avait souligné le caractère réaliste de la projection démographique à savoir une baisse d'environ 650 habitants à l'horizon 2020 puis une stabilisation de la population jusqu'en 2030, ainsi qu'un objectif ambitieux de réponse au besoin en logement à hauteur de 60 % par la reconquête du logement vacant.

La commission avait émis les recommandations suivantes :

- Mobiliser en priorité le foncier disponible dans l'enveloppe urbaine (qualifié "à potentialité élevée") et préciser la répartition envisagée des logements neufs projetés (densification et extension) :

Le potentiel de densification du territoire identifié dans le projet est de 62 ha auxquels un taux de rétention de 30 % est appliqué, soit un potentiel net de 43,4 ha. Le projet prévoit cependant dans ses justifications de ne retenir que 7,1 ha.

On constate qu'un potentiel important a été identifié tant sur le pôle urbain, les pôles de proximité rurale (Bruère-Allichamps / Charenton-du-Cher) et sur certaines communes rurales. Ce potentiel ne semble pas valorisé.

A la lecture des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), on peut observer que celles-ci ouvrent la possibilité de construire environ 270 logements neufs, soit un potentiel largement supérieur au besoin identifié par le PADD d'environ 150 logements au vu de l'estimation du besoin en logement d'une part (environ 385) et de la répartition projetée entre construction neuve et reconquête du logement vacant.

- Préciser le foncier à mobiliser pour le logement :

Il est prévu un total de 39,6 ha pour le logement répartis entre les zones 1AU : 29,3 ha correspondant à la surface des secteurs couverts par des OAP et les zones 2AU : 10,3 ha.

- Préciser la répartition territoriale de l'offre de logements neufs :

Le programme d'orientations et d'actions (POA) du PLUiH indique d'une part une répartition du logement (neuf et ancien confondus) à hauteur de :

- 132 logements pour le pôle urbain de Saint-Amand-Montrond / Orval, soit 34,2 % du besoin total ;
- 88 logements pour les pôles de proximité rurale de Bruère-Allichamps et Charenton-du-Cher soit 22,9 % du besoin total ;
- 165 logements pour les villages vivants (autres communes rurales) soit 42,9 % du besoin total.

Une clé de répartition entre logements neufs et remise sur le marché de logements vacants est ensuite proposée par commune entre « extension / production neuve » et « mobilisation de logements vacants ». Elle est justifiée par la nature et le taux de la vacance de chaque territoire. De manière globale, c'est la mobilisation de 225 à 245 logements vacants et la construction de 140 à 160 logements neufs qui sont

annoncées pour répondre au besoin.

- justifier le besoin en foncier important pour l'habitat exprimé par le projet qui ne semble pas en adéquation avec le besoin de 140 logements neufs identifié :

Lors de la commission du 03 mai 2018, la communauté de communes Cœur de France avait annoncé un projet d'ouverture à l'urbanisation de 34,7 ha en extension pour l'habitat. Le rapport de présentation, dans sa partie relative aux justifications, prévoit un total de 39,6 ha pour l'habitat. Il est toutefois mentionné que « Trois zones d'urbanisation future sont inscrites dans l'emprise des enveloppes urbaines constituées du pôle urbain structurant de Saint-Amand-Montrond – Orval (2 zones 1AU à Orval et une zone 1AUp à Saint-Amand-Montrond) soit quelques 7,1 ha ».

A la lumière de ces éléments, on peut considérer que la surface d'extension pour l'habitat générée par le PLUiH s'élève à 32,5 ha dont 22,2 ha en urbanisation à court terme.

- préciser, en ce qui concerne le besoin en foncier à vocation économique, la répartition territoriale prévue ainsi que l'occupation des zones déjà existantes :

Les zones d'urbanisation future pour l'activité économique sont situées sur les communes de Saint-Amand-Montrond, Orval, Drevant et Nozières pour un total de 51,4 ha urbanisables à court terme et 9,4 ha à long terme. Les possibilités en termes de densification des zones à vocation économique existantes ne sont pas précisées.

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

La commission interroge la collectivité d'une part sur la répartition de la consommation d'espace des dix dernières années entre habitat et activités économiques et d'autre part sur les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. La fixation de tels objectifs par le PLUiH de la communauté de communes Cœur de France n'apparaît pas de façon claire à la lecture du projet puisque 55 ha ont été consommés sur les dix années passées contre une prévision de consommation d'une centaine d'hectares, dont 80 ha à court terme et 20 ha à long terme, toutes vocations confondues. La collectivité met en avant l'importante réduction de la surface des zones d'urbanisation future tant pour l'habitat que pour l'activité économique par rapport aux possibilités offertes par les anciens documents d'urbanisme en vigueur sur le territoire.

Outre de nombreuses extensions prévues sur les bourgs pour l'habitat, il a également été fait le choix d'offrir un potentiel d'urbanisation à de nombreux hameaux avec un zonage UH (hameau). La commission estime qu'un tel classement n'est pas forcément le plus adapté et aurait davantage souhaité un classement en secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) plus réduits et ouvrant moins de possibilité.

Certains membres de la commission s'interrogent sur la pertinence de l'ouverture d'une zone 1AUE sur la commune de Nozières tandis que la zone du parc d'activités de l'autoroute à Orval (pôle urbain) est très proche. La collectivité répond qu'un tel choix a été opéré pour répondre d'une part à une volonté des élus de Nozières et d'autre part à des besoins différents, les terrains n'ayant pas vocation à accueillir les mêmes types d'activités.

Par ailleurs, en ce qui concerne ces zones, la commission souligne que l'évaluation environnementale jointe au PLUiH a identifié un enjeu fort en ce qui concerne les zones humides sur les secteurs couverts par une OAP suivants :

- « Parc d'activités de l'autoroute » à Orval
- « Les Carmes » à Saint-Amand-Montrond
- « Zone d'activité RD 925 » à Nozières

D'une manière générale, le foncier mobilisé pour l'activité économique semble disproportionné par rapport au besoin. En effet, les capacités de densification des zones existantes n'étant pas comptabilisées, ce sont, uniquement pour les secteurs couverts par une OAP, environ 47 ha qui sont ouverts à l'urbanisation. Or, on constate que sur les années passées, l'économie a généré une très faible consommation d'espace. La collectivité indique avoir défini l'économie comme un axe fort d'orientation de son projet et mise sur une amélioration de la situation.

Enfin, en ce qui concerne la trame verte et bleue, le PLUiH de la communauté de communes Cœur de

France ne prend aucune disposition pour protéger les haies afin de ne pas générer de contraintes. Les forêts d'Arpheuilles et de Meillant sont identifiées comme espaces boisés classés mais un tel classement n'a été réalisé pour aucun petit boisement. La collectivité estime quant à elle que le classement en zone N est suffisant car celle-ci est par nature inconstructible.

3- Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL)

Le PLUiH a identifié cinq STECAL dédiés à des projets de production d'énergie par procédé photovoltaïque au sol :

- commune d'Arpheuilles (deux secteurs) : 70,5 ha
- commune de Charenton-du-Cher : 69,5 ha
- commune de La Groutte : 8,3 ha
- commune de Saint-Amand-Montrond : 17 ha

La commission rappelle les termes du volet développement des installations photovoltaïques au sol de la charte agriculture, urbanisme, territoires du département du Cher. En effet, en matière d'agriculture, celle-ci stipule notamment que de telles installations ne pourront être envisagées que sur des terrains non exploités par l'agriculture depuis au moins dix ans. Or des parcelles zonées Nph à Arpheuilles demeurent inscrites au recensement parcellaire géographique (RPG) en 2017.

Le PLUiH identifie d'autres STECAL sur lesquels la commission n'a émis aucune observation particulière.

4 – Le règlement des extensions et annexes dans les zones A et N

La commission n'émet aucune observation particulière sur ce sujet.

Au vu de ces éléments le président propose à la commission d'émettre un avis défavorable sur le projet de PLUiH au titre de l'article L153-16 du code de l'urbanisme au motif que :

- La surface consommée par le projet est supérieure à celle des dix années passées ;
- Les zones 1AUE à vocation économique sont peu justifiées, dispersées et génèrent une consommation d'espace excessive ;
- L'objectif de construction de logements est supérieur aux besoins estimés ;
- La répartition territoriale de l'offre de logements va à l'encontre du principe de renforcement du pôle de centralité de Saint-Amand-Montrond – Orval ;
- Le choix de l'implantation de panneaux photovoltaïques au sol sur le secteur d'Arpheuilles n'est pas conforme à la charte agriculture, urbanisme et territoires du département du Cher.

Le président consulte les membres sur leur avis général sur le projet de PLUiH

Résultat du vote :

Favorable au projet :	7
Défavorable au projet :	5
Abstentions :	0

Ainsi, la CDPENAF émet un avis favorable sous réserve que le STECAL Nph destiné à l'implantation de panneaux photovoltaïques au sol sur la commune d'Arpheuilles soit retiré.

La commission recommande également à la collectivité :

- de réduire l'urbanisation dans les hameaux zonés UH ;
- de revoir la répartition des logements entre les pôles et les communes rurales ;
- de réduire les surfaces ouvertes à l'urbanisation pour l'activité économique.

Avis au titre des constructions d'extensions et d'annexes en zones A et N – article L151-12 du code de l'urbanisme

La commission vote favorablement à l'unanimité le règlement sous réserve de supprimer la possibilité de construire des abris pour animaux non liés à l'exploitation agricole dans les zones A et N.

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

Vote sur les deux STECAL Nph à Arpheuilles :

Favorable : 0

Défavorable : 12

Abstentions : 0

La commission émet un avis défavorable à l'unanimité aux deux STECAL Nph à Arpheuilles au motif qu'une telle implantation ne respecte pas les orientations de la charte agriculture, urbanisme, territoires. Les terrains concernés sont à vocation agricole, effectivement exploités.

Vote sur le STECAL Nph à Charenton-du-Cher

Favorable : 7

Défavorable : 5

Abstentions : 0

La commission émet un avis favorable au STECAL Nph à Charenton-du-Cher

La commission émet un avis favorable à l'unanimité sur tous les autres STECAL

II - Avis sur la dérogation au principe de l'urbanisation limitée en l'absence de SCoT : article L142-5 du code de l'urbanisme

Vote sur les deux STECAL Nph à Arpheuilles :

Favorable : 0

Défavorable : 12

Abstentions : 0

La commission émet un avis défavorable à l'unanimité sur la demande de dérogation à l'urbanisation limitée pour les deux STECAL Nph à Arpheuilles

Vote sur les hameaux « Le Piot Doux », « Les Genêts » et « Le Charnay » à Saint-Pierre-les-Etieux :

Favorable : 0

Défavorable : 12

Abstentions : 0

La commission émet un avis défavorable à l'unanimité sur la demande de dérogation à l'urbanisation limitée pour les hameaux « Le Piot Doux », « Les Genêts » et « Le Charnay » à Saint-Pierre-les-Etieux. Ces ouvertures dans les hameaux contribuent à accroître l'étalement urbain et l'allongement des distances de déplacement pour l'accès aux emplois, services et équipements.

Vote sur les autres secteurs faisant l'objet d'une demande de dérogation à l'urbanisation limitée :

Favorable : 7

Défavorable : 5

Abstentions : 0

La commission émet un avis favorable à la majorité sur la demande de dérogation à l'urbanisation limitée présentée par la collectivité sur tous les autres secteurs.

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de communes des Trois Provinces

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)

Conformément aux dispositions de l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime et de l'article 4 de son règlement intérieur, la CDPENAF s'est auto-saisie du PLUi de la communauté de communes des Trois Provinces avant le débat sur les orientations générales du PADD lors de la commission du 5 décembre 2017.

La commission avait pris acte des objectifs du PADD allant dans le sens d'une modération de la consommation d'espace et d'une réduction de l'étalement urbain :

- répartition démographique de 70 % à Sancoins et 30 % dans les autres communes,
- 30 % de construction en renouvellement,
- densité de logements de 15/ha à Sancoins et de 9/ha dans les autres communes,
- satisfaction du besoin en logement à hauteur de 25 % de mobilisation de logements vacants à Sancoins et 40 % dans les autres communes,
- besoins en foncier répartis à 70 % en renouvellement et 30 % en extension.

La projection démographique retenue par la collectivité à l'horizon 2030 est une croissance de +0,24 % par an tandis que l'évolution annuelle 1968-1999 est de -0,42 % par an, évolution identique observée sur la période 1999-2013. Aussi, la CDPENAF avait recommandé de mieux prendre en compte les tendances passées et actuelles et les éléments de prospective disponibles (INSEE notamment) et de réfléchir à un scénario plus modéré. Au stade de l'arrêt de projet, la communauté de communes n'a pas modifié son scénario démographique.

La commission avait par ailleurs remarqué que les objectifs pour la mobilisation de la vacance étaient ambitieux, qu'ils seraient difficiles à tenir, mais y encourageait la collectivité.

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

Au vu de sa projection démographique, de la prise en compte du phénomène de desserrement des ménages, de la rétention foncière et de l'obsolescence d'une partie du parc, la communauté de communes des Trois Provinces estime son besoin total en foncier à 37,29 ha dont 25,68 en densification et 11,61 en extension.

Si les analyses sur les périodes passées permettent d'estimer une consommation d'espace située entre 3,5 et 5,5 ha par an, le PLUi projette une consommation de moins d'un hectare par an. On peut ainsi considérer que la collectivité fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

3- Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL)

Le PLUi crée 3 STECAL pour l'habitat, 1 STECAL pour l'implantation d'une unité de méthanisation et 3 STECAL pour les carrières existantes

La CDPENAF indique que la création de STECAL pour les périmètres d'exploitation des carrières n'est pas pertinente.

4 – Le règlement des extensions et annexes des bâtiments à usage d'habitation existants dans les zones A et N

La commission n'émet aucune observation à ce sujet.

Elle note néanmoins que le règlement prévoit en zone N d'autoriser sous conditions la sous-destination "locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés" sans toutefois préciser les conditions.

Au vu de ces éléments, la commission émet un avis favorable à l'unanimité sur le projet de PLUi au titre de l'article L153-16 du code de l'urbanisme sous réserve de réglementer précisément l'implantation de panneaux photovoltaïques au sol.

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

La commission émet un avis favorable à l'unanimité sur les STECAL sous réserve de supprimer les STECAL « carrières » et de les remplacer par un sous-secteur indicé de la zone N.

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.

II - Avis sur la dérogation au principe de l'urbanisation limitée en l'absence de SCoT : article L142-5 du code de l'urbanisme

La CDPENAF émet un avis favorable à l'unanimité sur le dossier de demande de dérogation à l'urbanisation limitée présenté par la collectivité dans son ensemble.

Actes d'urbanisme

PC 018 224 19 0002

- **Nom du demandeur ou du porteur de projet :** GAEC LAUVERJON
- **Lieu du projet :** « Le petit deux Lions » 18140 SAINT MARTIN DES CHAMPS
- **Description du projet :** Construction d'un bâtiment agricole pour stockage de matériel avec couverture photovoltaïque

Résultats du vote :

Contre : 0

Abstentions : 0

Pour : 12

Avis favorable à l'unanimité

PC 018 065 19 00002

- **Nom du demandeur ou du porteur de projet :** EARL VERNIER
- **Lieu du projet :** « Les Petites Cosses » – 18160 CHEZAL BENOÎT
- **Description du projet :** Construction d'un bâtiment agricole métallique pour le stockage de fourrage et de matériel

Résultats du vote :

Contre : 0
Abstentions : 0
Pour : 12

Avis favorable à l'unanimité

PC 018 029 19 00001

- **Nom du demandeur ou du porteur de projet :** BONNEAU Henri
- **Lieu du projet :** « 2, Venoux » – 18210 BESSAIS LE FROMENTAL
- **Description du projet :** Construction d'un bâtiment agricole pour stockage de fourrage avec toiture photovoltaïque

Résultats du vote :

Contre : 0
Abstentions : 0
Pour : 12

Avis favorable à l'unanimité

PC 018 195 19 30002

- **Nom du demandeur ou du porteur de projet :** SAULU Alain
- **Lieu du projet :** « La Motte Béraud » – 18600 SAGONNE
- **Description du projet :** Construction d'un bâtiment agricole pour stockage de matériel avec toiture photovoltaïque
- Résultats du vote :
- **Contre :** 7
- **Abstentions :** 2
- **Pour :** 3

Avis défavorable à la majorité

Motivation de l'avis : La commission émet un avis défavorable au projet au motif qu'elle estime que l'implantation du bâtiment ne préserve pas l'unité foncière à vocation agricole et qu'une autre implantation est possible

PC 018 041 19 0001

- **Nom du demandeur ou du porteur de projet :** SAS LENERGIE
- **Lieu du projet :** « Le Prenat » – 18360 LA CELETTE
- **Description du projet :** Construction d'une unité de méthanisation

Résultats du vote :

- **Contre :** 0
- **Abstentions :** 1
- **Pour :** 11

Avis favorable à la majorité

Délibération du conseil municipal de CHAVANNES pour l'installation d'un bâtiment préfabriqué aménagé en bureaux

Résultats du vote :

Contre : 0
Abstentions : 0
Pour : 12

Avis favorable à l'unanimité

➤ **Dossier soumis à auto-saisine :**

Cub 018 200 19 02009

- **Nom du demandeur ou du porteur de projet :** EARL LE GUÉ
- **Lieu du projet :** « Champgrand » – 18300 SAINT BOUIZE

Résultats du vote :

Contre : 0

Abstentions : 0

Pour : 12

Avis favorable à l'unanimité

Le président clôt la séance à 19h00.

Le président de la CDPENAF,



Thierry TOUZET

