



**PRÉFET
DU CHER**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des Territoires**

Service connaissance aménagement et planification
Bureau document d'urbanisme et planification

Affaire suivie par : Murielle Rousseau
tél : 02 34 34 61 95
ddt-scap-bdup@cher.gouv.fr

Bourges, le **21 OCT. 2020**

Monsieur le Président,

Dans le cadre de l'arrêt de projet de votre PLUi et conformément aux dispositions des articles L. 142-4, L. 142-5 et R. 142-2 du code de l'urbanisme, vous m'avez transmis une demande de dérogation à l'urbanisation limitée pour l'ouverture à l'urbanisation de nombreux secteurs, reçue le 29/06/2020.

A ce titre, je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint l'arrêté préfectoral statuant sur ladite demande.

Cet arrêté a été établi au vu des secteurs figurant dans la demande de dérogation.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de ma considération distinguée.

Monsieur le Président de la
Communauté de communes
Portes du Berry entre Loire et Val d'Aubois
54 route de Nevers
18320 Jouet-sur-l'Aubois

Le Préfet,

Jean-Christophe BOUVIER



**PRÉFET
DU CHER**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des Territoires**

Service Connaissance
Aménagement et
Planification

ARRÊTÉ n° 2020- 1260

**statuant sur une demande 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**

Le Préfet du Cher
Chevalier de l'Ordre National du Mérite,

Vu la loi Solidarité et Renouvellement Urbain n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, modifiée par la loi Urbanisme et Habitat n°2003-590 du 2 juillet 2003 ;

Vu la loi portant engagement national pour l'environnement n° 2010-788 du 12 juillet 2010 ;

Vu la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014 et notamment son article 129 ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment les article L.142-4 et L. 142-5 relatifs à l'urbanisation limitée et au dispositif dérogatoire en l'absence de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) applicable ;

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu la délibération du conseil communautaire de la communauté de communes des Portes du Berry entre Loire et Val d'Aubois en date du 09 mars 2020 arrêtant le projet de plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) ;

Vu les documents d'urbanismes communaux en vigueur sur le territoire de la communauté de communes des Portes du Berry entre Loire et Val d'Aubois : Plans d'occupation des sols de Cours-les Barres révisé le 28 octobre 1988 modifié, de Cuffy approuvé le 29 décembre 1980 modifié, de Jouet-sur-l'Aubois approuvé le 28 mars 1986 modifié et révisé partiellement en 2004, de Marseilles-les-Aubigny approuvé le 11 décembre 1987 modifié et de Tarteron approuvé le 03 novembre 1986 modifié, le Plan local d'urbanisme de la Guerche-sur-l'Aubois approuvé le 31 mars 2006 et la carte communale de la Chapelle-Hugon approuvée le 16 mars 2007,

Vu la demande de dérogation à l'urbanisation limitée présentée par la communauté de communes des Portes du Berry entre Loire et Val d'Aubois en date du 29 juin 2020, pour l'ouverture à l'urbanisation de certains secteurs ;

Vu l'avis favorable de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) sur la demande de dérogation précitée en date du 15 septembre 2020 ;

Vu l'avis favorable du Syndicat mixte Pays Loire Val d'Aubois, établissement public compétent pour élaborer le SCoT du Pays Loire Val d'Aubois prescrit par délibération du comité syndical le 18/03/2017, en date du 02/10/2020 ;

Considérant que le territoire de la communauté de communes des Portes du Berry entre Loire et Val d'Aubois n'est pas couvert par un SCoT applicable ;

Considérant que le projet de PLUi est régi par les dispositions de l'article L 142-4 du code de l'urbanisme et qu'il ne peut pas conduire à l'ouverture à l'urbanisation de zones à urbaniser délimitées après le 1^{er} juillet 2002, de zones naturelles agricoles et forestières, de secteurs non constructibles des cartes communales et de secteurs situés en dehors des parties urbanisées des communes non couvertes par un document d'urbanisme ;

Considérant qu'il peut être dérogé à ces dispositions en application de l'article L.142-5 avec l'accord du Préfet donné après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers et du porteur de projet de SCoT le cas échéant ;

Considérant que la dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emplois, habitats, commerces et services ;

Considérant que le besoin total en logements estimé par le PLUi est de 410 unités d'ici 2035 avec notamment un besoin de construction de 360 logements neufs,

Considérant que le foncier à vocation habitat pour répondre au besoin en logements s'établit à 81 ha en urbanisation à court terme (zones U et 1AU) dont 49 ha en densification et à 22 ha en urbanisation à long terme,

Considérant que le foncier à vocation économique identifié par le PLUi est de 11 ha en urbanisation à court terme et de 16,5 ha en urbanisation à long terme,

A. Sur les zones 2AUb, 2AUc et 2AUe du PLUi

Considérant que les zones à urbaniser à vocation généraliste mixte, économique ou réservées aux équipements sont destinées à être ouvertes à l'urbanisation lors d'une modification ou d'une révision du document d'urbanisme ;

Considérant dès lors que les secteurs concernés par la demande de dérogation et situés dans ces zones ne peuvent faire l'objet d'une demande de dérogation à l'arrêt de projet du PLUi et qu'ils devront faire l'objet d'une nouvelle demande lors de l'évolution du PLUi ;

B - Sur divers secteurs du PLUi situés dans des zones ouvertes à l'urbanisation dans les documents d'urbanisme en vigueur :

Considérant que la demande de dérogation porte sur des secteurs, visés ci-après, situés dans des zones urbaines (U) déjà ouvertes à l'urbanisation, ou dans des zones à urbaniser (NA) créées avant le 01 juillet 2002 de plan d'occupation des sols en vigueur, ou dans des zones à urbaniser (AU) de plan local d'urbanisme en vigueur créées après le 01 juillet 2002 et déjà ouvertes à l'urbanisation,

Communes	Document d'urbanisme en vigueur	N° de secteur dossier DUL	Zonage au document d'urbanisme communal en vigueur	Projet de zonage au PLUi
Cours-les-Barres	POS	Secteur 4-1	NAa	1AUb
		Secteur 4-4	NAa	U
Cuffy	POS	Secteur 5-1	NA	U

		Secteur 5-2	NA	U
		Secteur 5-3	NA	U
La Guerche sur l'Aubois	PLU	Secteur 7-1	AU1	U
		Secteur 7-8	U2	UE
		Secteur 7-9	AU1	U
		Secteur 7-10	AU1	U
		Secteur 7-11	AU1	U
		Secteur 7-13	AU1	U
		Secteur 7-14	AU1	U
		Secteur 7-15	AU1	UC
		Secteur 7-16	AU1	U
		Secteur 7-17	AU1	U
		Secteur 7-18	AU1	U
		Secteur 7-19	AU1	U
		Secteur 7-20	Ua	1AUe
		Secteur 7-23	Ua	UE
Jouet sur l'Aubois	POS	Secteur 8-3	NAa	1AUb
		Secteur 8-4	NAa	1AUb
Marseilles les Aubigny	POS	Secteur 9-1	NAa	1AUb
		Secteur 9-3	NAa	UC
		Secteur 9-4	NAb	U
		Secteur 9-6	NAa	1AUe
Torteron	POS	Secteur 12-2	UDb	U
		Secteur 12-3	UDb	U
		Secteur 12-4	NA	U
		Secteur 12-6	UDb	U
		Secteur 12-7	UE	UE

Considérant dès lors que ces secteurs sont situés dans des zones qui n'entrent pas dans le champ d'application de l'article L 142-4 du code de l'urbanisme ;

Sur proposition du directeur départemental des territoires du Cher,

ARRÊTE

Article 1: Les demandes de dérogation pour ouvrir à l'urbanisation l'ensemble des secteurs du PLUi visés au paragraphe A sont **refusées**.

Article 2 : Les demandes de dérogation pour ouvrir à l'urbanisation l'ensemble des secteurs du PLUi visés au paragraphe B sont **sans objet**.

Article 2: Les demandes de dérogation pour ouvrir à l'urbanisation l'ensemble des secteurs ne relevant pas des articles 1 et 2 sont **accordées**.

Article 4 : Le dossier de demande de dérogation à l'urbanisation limitée présenté par la collectivité est annexé au présent arrêté.

Article 5 : La secrétaire générale de la Préfecture du Cher, le directeur départemental des territoires du Cher, le président de la communauté de communes Porte du Berry entre Loire et Val d'Aubois, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera notifié à chacun des membres intéressés et publié au recueil des actes administratifs de la préfecture du Cher.

Fait à Bourges, le **21 OCT. 2020**

Le préfet

Jean-Christophe BOUVIER

Voies et délais de Recours

Dans un délai de deux mois à compter, soit de la notification, soit de la publication du présent arrêté au recueil des actes administratifs de la préfecture du Cher, les recours suivants peuvent être introduits :

- un recours gracieux, adressé à madame la préfète du Cher ;
- un recours hiérarchique, adressé au(x) ministre(s) concerné(s) ;

Dans ces deux cas et conformément aux dispositions de l'article R. 421-2 du code de justice administrative, le silence de l'administration vaut rejet implicite au terme d'un délai de deux mois.

- un recours contentieux, en saisissant le Tribunal Administratif d'Orléans (45). Le tribunal administratif d'Orléans peut être saisi par l'application « télérecours citoyens » accessible par le site internet <http://www.telerecours.fr>.

Après un recours gracieux ou hiérarchique, le délai du recours contentieux ne court qu'à compter du rejet explicite ou implicite de l'un de ces recours.