

21 JUL 2025



**PRÉFÈTE
DE LA CREUSE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction
départementale des
territoires**

Guéret, le **17 JUL 2025**

Affaire suivie par :

Martine VACHER

Cheffe du bureau Planification

Tél : 05 55 51 69 53

Courriel :

martine.vacher@creuse.gouv.fr

Monsieur le Maire,

Par délibération en date du 30 septembre 2021, la commune d'Evaux les Bains a prescrit l'élaboration d'un plan local d'urbanisme.

Cette élaboration a notamment pour conséquence d'ouvrir 13,4 ha, dont 3,2 en extension, pour la construction d'environ 73 nouveaux logements. La commune envisage ainsi d'accueillir 59 habitants supplémentaires à l'horizon 2036. L'ensemble des ouvertures à l'urbanisation se réalise sur des terrains à vocation naturelle ou agricole.

Or, en l'absence de schéma de cohérence territoriale (SCoT) et conformément à l'article L. 142-4 du code de l'urbanisme, l'élaboration d'un document d'urbanisme ne peut pas avoir pour conséquence l'ouverture à l'urbanisation de secteurs inclus dans ces types de zonage.

Cependant, l'article L. 142-5 du même code prévoit qu'une dérogation à ce principe est possible après accord de l'autorité compétente de l'Etat, lui-même donné après avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

En réponse à votre demande du 12 mai 2025, réceptionnée le 15 mai et suite à l'avis favorable de la CDPENAF du 11 juin dernier, suite à la commission du 10 juin, je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint l'arrêté portant dérogation au principe d'urbanisation limitée pour le projet de plan local d'urbanisme d'Evaux les Bains, ainsi que l'avis de la CDPENAF relatif à cette demande de dérogation.

Monsieur le Maire
rue de l'Hôtel de Ville
23110 EVAUX LES BAINS

Je vous rappelle que ces deux pièces devront être jointes au dossier d'enquête publique.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

La Préfète,



Prén à vous

Anne FRACKOWIAK-JACOBS

**Commission départementale de préservation des espaces naturels,
agricoles et forestiers**

Séance du 10 juin 2025

Avis simple

Dérogation au principe de l'urbanisation limitée en l'absence de SCOT
au titre des articles L 142-4 et L 142-5 du code de l'urbanisme

Date de saisine de la CDPENAF : 15 mai 2025

Demande de dérogation

Date : 12 mai 2025

Demandeur : commune d'Evau-les-Bains, représentée par M. Bruno PAPINEAU, le Maire,

Objet : Elaboration du plan local d'urbanisme de la commune d'Evau-les-Bains

Avis de la CDPENAF

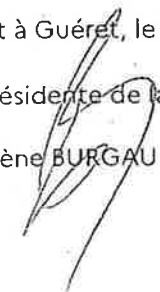
Les membres de la CDPENAF ont émis un avis favorable, sans observation, compte tenu des éléments suivants :

- Un maintien de 97,45 % de la superficie de la commune en zone agricole ou naturel ;
- favoriser une croissance démographique modérée permettant d'atteindre les 1350 habitants à un horizon de 2035 ans (soit un gain de 60 habitants environ) ;
- une ouverture à l'urbanisation contenue de 13,4 ha dont 10,3 ha en dents creuses prévoyant 73 logements neufs avec une densité de 12 lgts/ha (soit 830 m² par logement) et 24 sorties de vacance ;
- la limitation du développement urbain au centre-bourg déjà desservi par les infrastructures, en rationalisant le potentiel urbanisable et en limitant l'urbanisation linéaire ;
- une prise en compte de l'activité agricole et de son développement en maintenant une vocation agricole des villages ;
- une prise en compte de la préservation des espaces naturels en favorisant ainsi le maintien de la biodiversité avec un règlement adapté.

Fait à Guéret, le 11 juin 2025

La présidente de la commission,

Hélène BURGAUD-TOCCHET



ARRÊTÉ PRÉFECTORAL N° 23-2025-07-16-00001
portant dérogation au principe d'urbanisation limitée
en l'absence de schéma de cohérence territoriale applicable

La préfète de la Creuse
Chevalier de la Légion d'Honneur
Officier de l'Ordre National du Mérite

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 142-4, L. 142-5, R. 142-2 et R. 142-3 ;

VU la délibération du conseil municipal d'Evaux les Bains en date du 30 septembre 2021 prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme (PLU) ;

VU la demande de dérogation au principe d'urbanisation limitée en l'absence de schéma de cohérence territoriale applicable, présentée par le maire d'Evaux les Bains en date du 12 mai 2025 ;

VU l'avis favorable de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) du 11 juin 2025 dans sa séance du 10 juin ;

CONSIDÉRANT que le territoire de la commune d'Evaux les Bains n'est pas couvert par un schéma de cohérence territoriale ;

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 emploi, habitat, commerces et services » ;

CONSIDÉRANT que le projet de plan local d'urbanisme d'Evaux les Bains prévoit une ouverture limitée à l'urbanisation de 13,4 ha, dont 10,3 ha en densification et 3,2 ha en extension, tout en prenant en compte la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;

CONSIDÉRANT que le projet de PLU prend en effet en compte l'activité agricole et son développement et permet de maintenir une vocation agricole des villages ;

CONSIDÉRANT que le projet du PLU, et notamment son règlement, permet de maintenir la biodiversité ;

SUR la proposition de la directrice départementale des territoires de la Creuse,

ARRÊTE

ARTICLE 1 : la dérogation au principe d'urbanisation limitée en l'absence de schéma de cohérence territoriale applicable sur les secteurs repris dans le tableau annexé, sollicitée par le maire d'Evaux les Bains dans le cadre de l'élaboration du plan local d'urbanisme au titre de l'article L. 142-5 du code de l'urbanisme, **est accordée**.

ARTICLE 2 : Monsieur le secrétaire général de la préfecture, Mme la directrice départementale des territoires et Monsieur le maire d'Evaux les Bains sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

ARTICLE 3 : le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Limoges (1, cours Vergnaud – 87000 – Limoges) dans un délai de deux mois à compter de sa notification.

Guéret, le **16 JUL. 2025**

La Préfète



Anne FRACKOWIAK-JACOBS

Liste des secteurs concernés par la demande de dérogation

	Secteur	zonage	parcelles	surface	destination	avis
1	OAP "route des Cahaves	1 AUc	AD 93	6 971 m ²	habitat - futur lotissement communal	favorable
2	OAP "rue de Rentière"	Ub	AD 232 et 94	6 284 m ²	habitat	favorable
3	OAP "chemin de Rentière"	Uc	AE 154 et 155	5 593 m ²	habitat	favorable
4	OAP "avenue de la République"	Ub	AE 08, 09, 10, 11 et 12	6 712 m ²	habitat	favorable
5	OAP "Le Grand Creux"	1 AUy	AE 141 et 143	15 829 m ²	activités artisanales et commerciales	favorable
6	Extension de la zone d'activités "avenue de la République"	Uy	AE 234 (en partie)	3 128 m ²	activités économiques	favorable
7	Extension "route des Chaves"	Uc	ZK 93 et 109	1 272 m ²	habitat	favorable
8	Château de Budelle	Ub	AC 94 et 92 (en partie)	5 611 m ²	hébergements - reconversion du château en centre de répit (centre d'accueil et de repos des aidants)	favorable
9	Extension du camping	Ut	AI 42	5 701 m ²	activité touristique	favorable

