




**PRÉFET
DU CHER**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des Territoires**

Arrivé: 445479	VDB-SG-5
Arrêté préfectoral PLUi communes de	
Reçu: 12/10/2021	
Limite: 26/11/2021	
...S/DGA-IT/DMUP	

Service Connaissance Aménagement et Planification
Bureau documents d'urbanisme et de planification

Affaire suivie par : Thierry Guéniot

Tél : 02 34 34 62 07

ddt-scap-bdup@cher.gouv.fr

Bourges, le 11 OCT. 2021

Madame la Présidente,

La communauté d'agglomération de Bourges Plus a engagé, par délibération en date du 7 décembre 2015, une procédure d'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) qui a fait l'objet d'un premier arrêt de projet le 24 juin 2019 puis d'un second le 17 juin 2021. Dans le cadre de ce document, plusieurs zones naturelles, agricoles ou forestières ainsi que des secteurs en dehors des parties urbanisées des communes de Lissay-Lochy et Vorly ont été identifiés afin d'être ouverts à l'urbanisation.

Par courrier en date du 30 juin 2021, votre conseil communautaire a formulé une nouvelle demande de dérogation à l'urbanisation limitée.

Je vous prie de trouver en pièce jointe, l'arrêté préfectoral qui précise les zones et secteurs pour lesquels la dérogation est accordée, après avis de la CDPENAF.

Je vous prie d'agréer, Madame la Présidente, l'expression de ma considération distinguée.

Le Préfet

Jean-Christophe BOUVIER

**Madame la Présidente
Communauté d'agglomération de Bourges Plus
23-31 boulevard Foch – CS20321
18023 Bourges Cedex**



**PRÉFET
DU CHER**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des Territoires**

Service Connaissance
Aménagement et
Planification

ARRÊTE n° 2021 - 1114

**statuant sur une 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 d'agglomération de Bourges Plus**

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 l'article L.142-4 relatif 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 d'agglomération de Bourges Plus en date du 17 juin 2021 arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) intercommunal ;

Vu la demande de dérogation à l'urbanisation limitée adressée par le Président de la communauté d'agglomération de Bourges Plus le 30 juin 2021 suite au nouvel arrêt de projet ;

Vu l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers sur la demande de dérogation précitée en date du 16 septembre 2021 ;

En l'absence d'avis du PETR Centre Cher compétent pour élaborer le SCoT Avord-Bourges-Vierzon , saisi le 06 août 2019 dans le cadre de l'arrêt de projet initial ;

Vu l'arrêté 2019-1283 du 19 octobre 2019 statuant sur une première 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 d'agglomération de Bourges Plus ;

Considérant que les communes de Lissay Lochy et Vorly ne sont pas couvertes par un SCoT applicable ;

Considérant que le projet de Plan local d'urbanisme intercommunal est régi par les dispositions de l'article L.142-4 du code de l'urbanisme et que dans les communes où un SCOT n'est pas applicable, le projet de PLUi ne peut conduire à l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser délimitées après le 01 juillet 2002, des zones naturelles, agricoles et forestières, des secteurs non constructibles de cartes communales et des 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 l'article L.142-5 du code de l'urbanisme 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 emploi, habitat, commerces et services ;

Considérant que la nouvelle demande est en adéquation avec l'arrêté 2019-1283 statuant sur la demande de dérogation à l'urbanisation limitée initiale :

- Lissay-Lochy : zone 1AUd « le Bourg » (OAP n°16) du futur PLUi référencée E0230(p) d'une surface de 0,66 ha dont 0,56 ha pour l'habitat,
- Vorly : zone UDb du Bourg du futur PLUi référencée A0131(p), A0132(p), A0143, A0567, A0568 et A0569 pour une surface totale de 0,74 ha pour l'habitat,
- Vorly : zone UDb « le Chailleux » du futur PLUi référencée ZM0006(p) et ZM0068(p) pour une surface totale de 0,18 ha pour l'habitat.
- 2 STECAL(s) sur la commune de Lissay-Lochy afin de permettre la poursuite d'activité et l'évolution de l'entreprise de menuiserie DUMAS et du restaurant « Clos de Rougemont »

Sur proposition du directeur départemental des Territoires du Cher ;

ARRÊTÉ

Article 1 : Les demandes de dérogation pour ouvrir à l'urbanisation l'ensemble des secteurs de taille et de capacité limitée (STECAL) et d'extension de l'urbanisation du PLUi précités sont **accordées**

Article 2 : Le dossier de demande de dérogation à l'urbanisation limitée est annexé au présent arrêté

Article 3 : Le secrétaire général de la Préfecture du Cher, le directeur départemental des territoires du Cher, la présidente de la communauté d'agglomération de Bourges Plus, 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 07 OCT. 2021

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 monsieur le préfet 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.

PLUI

plan local d'urbanisme
intercommunal _____



2

1	PREAMBULE	3
1.1	Contexte communautaire	3
1.2	Contexte juridique et réglementaire	4
1.3	Rappel des principaux enjeux du PLUI	4
2	JUSTIFICATION DE LA DEMANDE DE DEROGATION	5
2.1	Commune de Lissay-Lochy	5
2.2	Commune de Vorly	11
3	TABLEAU RECAPITULATIF	15

Dossier de demande de dérogation à la règle d'urbanisation limitée en l'absence de SCoT approuvé

L.142-4 et L.142-5 du code de l'urbanisme

***Vu pour être joint à la délibération du Conseil
Communautaire arrêtant le PLUI le 17 juin 2021***

Amboix - Arcay - Berry-Bouy - Bourges - La Chapelle-Saint-Ursin - Le Subdray
Lissay-Lochy - Marmagne - Morthomiers - Plainpied-Givaudins - Saint-Doulchard
Saint-Germain-du-Puy - Saint-Just - Saint-Michel-de-Volangis - Trouy - Vorly

1 PREAMBULE

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Bourges Plus, il est prévu l'ouverture à l'urbanisation de terrains sur les communes de Lissay-Lochy et Vorly, non couvertes par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) applicable. L'urbanisation de ces terrains doit faire l'objet d'une demande de dérogation au titre des articles L142-4 et L142-5 du Code de l'urbanisme.

La présente notice fournit les éléments explicatifs justifiant cette demande de dérogation. Elle vient en accompagnement du dossier d'arrêt du projet de PLUi.

1.1 Contexte communautaire

1.1.1 Territoire d'application du PLUi

Bourges Plus a prescrit l'élaboration de son PLUi le 7 décembre 2015. La démarche porte sur l'ensemble des 16 communes composant la Communauté d'Agglomération à cette date : Annoix, Arçay, Berry-Bouy, Bourges, La Chapelle-Saint-Ursin, Le Subdray, Lissay-Lochy, Marmagne, Morthomiers, Plaimpied-Givaudins, Saint-Doulchard, Saint-Germain-du-Puy, Saint-Just, Saint-Michel-de-Volangis, Trouy et Vorly.

Mehun-sur-Yèvre, qui a rejoint la Communauté d'Agglomération au 1^{er} janvier 2019, n'a pas été intégrée au périmètre d'élaboration du PLUi, en accord avec la commune.

NB : dans la présente notice et dans l'ensemble du dossier de PLUi, les termes « Bourges Plus », « Communauté d'Agglomération », « territoire intercommunal »... s'entendent comme les 16 communes composant Bourges Plus au moment de la prescription du PLUi.

1.1.2 Contexte de la planification territoriale à Bourges Plus

A la date de prescription du PLUi, 15 communes de l'agglomération disposaient d'un PLU, d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) ou d'une carte communale, tandis qu'une commune ne disposait d'aucun document d'urbanisme et était soumise au Règlement National d'Urbanisme (RNU).

Commune	Nature du document	Date d'élaboration
Annoix	Carte Communale	4 février 2010
Arçay	Plan Local d'Urbanisme	20 février 2008
Berry-Bouy	Plan d'Occupation des Sols	24 octobre 1998
Bourges	Plan Local d'Urbanisme	18 octobre 2013
La Chapelle-Saint-Ursin	Plan Local d'Urbanisme	26 octobre 2006
Le Subdray	Plan Local d'Urbanisme	27 novembre 2007
Lissay-Lochy	Plan Local d'Urbanisme	11 mars 2013
Marmagne	Plan Local d'Urbanisme	29 mars 2012
Morthomiers	Plan Local d'Urbanisme	29 février 2008
Plaimpied-Givaudins	Plan Local d'Urbanisme	24 février 2005
Saint-Doulchard	Plan Local d'Urbanisme	24 mars 2006
Saint-Germain-du-Puy	Plan Local d'Urbanisme	29 septembre 2011
Saint-Just	Plan Local d'Urbanisme	9 mai 2012
Saint-Michel-de-Volangis	Plan Local d'Urbanisme	22 mai 2006
Trouy	Plan Local d'Urbanisme	14 décembre 2010
Vorly	Règlement National d'Urbanisme	

Tableau 1 : Les documents d'urbanisme antérieurs au PLUi

1.2 Contexte juridique et réglementaire

✓ Article L142-4 du Code de l'Urbanisme

Dans les communes où un schéma de cohérence territoriale n'est pas applicable :

1° Les zones à urbaniser délimitées après le 1^{er} juillet 2002 ainsi que les zones naturelles, agricoles ou forestières d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme ;

2° Les secteurs non constructibles des cartes communales ne peuvent être ouverts à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution de la carte communale ;

3° Les secteurs situés en dehors des parties urbanisées des communes non couvertes par un document d'urbanisme ne peuvent être ouverts à l'urbanisation pour autoriser les projets mentionnés aux 3° et 4° de l'article L. 111-4 ;

4° A l'intérieur d'une zone ou d'un secteur rendu constructible après la date du 4 juillet 2003, il ne peut être délivré d'autorisation d'exploitation commerciale en application de l'article L. 752-1 du Code de Commerce, ou d'autorisation en application des articles L. 212-7 et L. 212-8 du Code du Cinéma et de l'image animée.

(...)

✓ Article L142-5 du Code de l'Urbanisme

Il peut être dérogé à l'article L. 142-4 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du Code Rural et de la pêche maritime et, le cas échéant, de l'établissement public prévu à l'article L. 143-16. 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.

1.3 Rappel des principaux enjeux du PLUi

Le projet de PLUi vise un aménagement équilibré et harmonieux du territoire communautaire et la prise en compte des nouvelles exigences législatives, notamment en matière de préservation des ressources agricoles et naturelles, de développement durable et de changement climatique.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit cinq grands axes pour le développement du territoire :

- Axe 1 : Confirmer le rôle structurant du territoire et de son pôle urbain, à l'échelle du Cher et de la Région Centre-Val de Loire
- Axe 2 : Soutenir le développement économique du territoire et renforcer l'exploitation de ses atouts
- Axe 3 : Renforcer une attractivité résidentielle complète (logements, équipements, commerces et mobilités durables)
- Axe 4 : Améliorer les dessertes du territoire et les conditions de mobilités durables
- Axe 5 : Poursuivre la transition écologique et énergétique du territoire, pour un environnement préservé et un cadre de vie de qualité.

Le projet arrêté traduit ainsi :

- Une volonté de poursuivre le développement de l'agglomération par l'accueil de nouvelles populations (+3 500 habitants à l'horizon 2030) de manière équilibrée sur l'ensemble des communes ;
- Une prise en compte des grands enjeux économiques du territoire, notamment par la poursuite des programmes d'aménagement engagés tout en les priorisant à proximité des infrastructures, afin de pouvoir répondre aux besoins des entreprises de demain et favoriser l'emploi (+2 400 emplois à l'horizon 2030) ;
- Une limitation de l'implantation des activités commerciales en périphérie afin de favoriser le commerce de proximité dans le cœur de ville et les centres bourgs ;
- Une préservation accrue des terres agricoles par un ajustement des périmètres constructibles aux besoins de développement des communes ;
- Une réduction de la consommation d'espaces naturels et agricoles de plus de 30 % par rapport au dix dernières années ;
- Une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux, notamment par la transcription de la trame verte et bleue (déclinaison du Schéma Régional de Cohérence Ecologique) afin de protéger la biodiversité ;
- Un engagement à protéger la ressource en eau en adoptant des règles de construction destinées à limiter les impacts sur les champs captants de Saint-Ursin et du Porche ;
- Un encouragement au recours aux énergies renouvelables et à la maîtrise de la consommation d'énergie, en cohérence avec le Plan Climat Air Energie et Territoire en cours d'élaboration ;
- Une modernisation du cadre réglementaire, à travers l'adoption d'un nouveau règlement partagé entre toutes les communes dans le respect des particularités de chacune.

2 JUSTIFICATION DE LA DEMANDE DE DEROGATION

2.1 Commune de Lissay-Lochy

Le PLU en vigueur, adopté en 2013, permet la construction en zones urbaines et dans les secteurs de hameaux en zones agricoles et naturelles. Il comprend également des zones à urbaniser, dont l'urbanisation est conditionnée à une procédure de modification ou de révision du PLU.

Dans le cadre du PLU, il est prévu d'ouvrir à l'urbanisation une partie de l'une de ces zones à urbaniser. Son classement actuel nécessite une demande de dérogation à l'article L.142-4 du Code de l'Urbanisme.

2.1.1 Localisation du site

Le site concerné est la zone à urbaniser du Bourg de Lissay, incluse entre deux franges déjà urbanisées le long de la rue Louis Gallicher et de la route de Sennecey (cf. Figure 1). Il représente une surface d'environ 6 600 m² sur la parcelle cadastrale E0230. A l'heure actuelle, ce terrain est en friche et non bâti. Il ne fait pas l'objet d'une exploitation agricole.

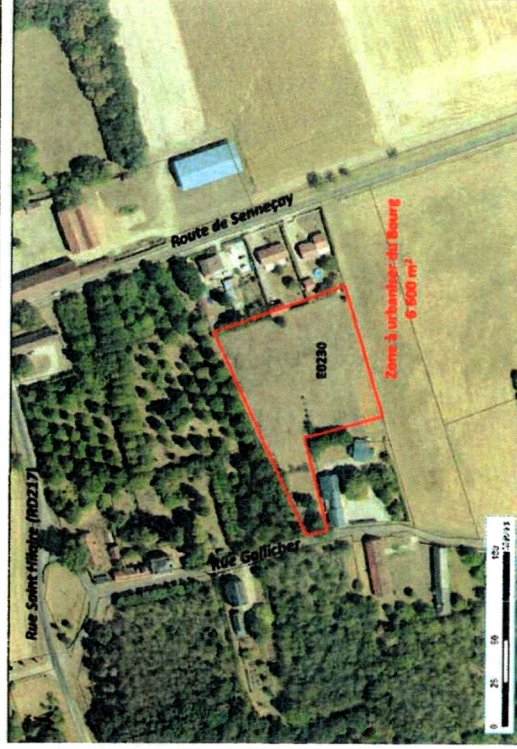
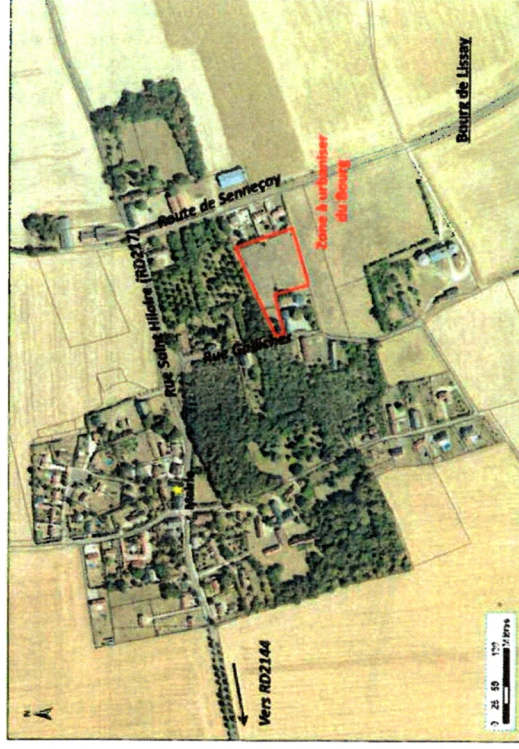


Figure 1 : Localisation de la zone à urbaniser du Bourg

2.1.1.2 Présentation du projet de zonage du futur PLUi

Le PLU de 2013 autorise la construction en zones urbaines (U ou UA pour le centre-bourg, Ur pour les emprises autoroutières) et dans les secteurs de hameaux (Ah et Nh) en zones agricole et naturelle (A et N). Des zones à urbaniser (AU) sont prévues au Nord-Est et dans l'Est du bourg de Lissay. La commune a également à cœur la protection des éléments de patrimoine naturel tels que les secteurs de parcs (Np), les espaces verts paysagers et les alignements d'arbres.

Le projet de PLUi est plus restrictif en matière de zones constructibles que le PLU de 2013. Le travail de modération de la consommation d'espaces naturels et agricoles a donné lieu à une optimisation des contours des zones urbaines (UD ou UA pour le centre-bourg, UL pour l'aire d'autoroute le long de l'A71) et à l'urbaniser (1AUd). Certaines des zones U et AU ont été reclassées en zones A et N (N) pour le jardin maraîcher de la commune), d'autres ont été protégées au titre de leur patrimoine naturel (parcelles boisées). Les deux zones à urbaniser encore prévues dans le PLUi correspondent à une zone initialement classée en zone U et à une zone AU qui a été réduite par rapport au PLU de 2013.

Les secteurs de hameaux ont également été supprimés au profit des zones A et N. Seuls deux sites d'activité à la sortie du bourg de Lissay font l'objet d'un STECAL, et le cimetière de la commune a été classé en zone d'équipements d'intérêt collectif (UL). De plus, l'intégralité des protections existantes sur le patrimoine naturel a été reconduite dans le PLUi.

Le zonage du PLU de 2013 et du projet de PLUi sont présentés en Figure 2. La zone à urbaniser objet de la demande de dérogation est encadrée en noir, les parcelles dont la constructibilité a été limitée dans le PLUi sont encadrées en rouge. Ces dernières représentent près de 2,9 ha dans le bourg de Lissay.

La zone à urbaniser du Bourg correspond à la zone AU réduite par rapport au PLU de 2013. Elle est destinée à accueillir de l'habitat individuel sur environ 5 600 m² via un accès depuis la rue Gallicher (la bande permettant l'accès, d'environ 1 000 m², est trop étroite pour accueillir également de la construction). Elle fait l'objet d'une OAP pour la définition de l'accès et le traitement de la frontière avec la zone agricole (cf. Figure 3).

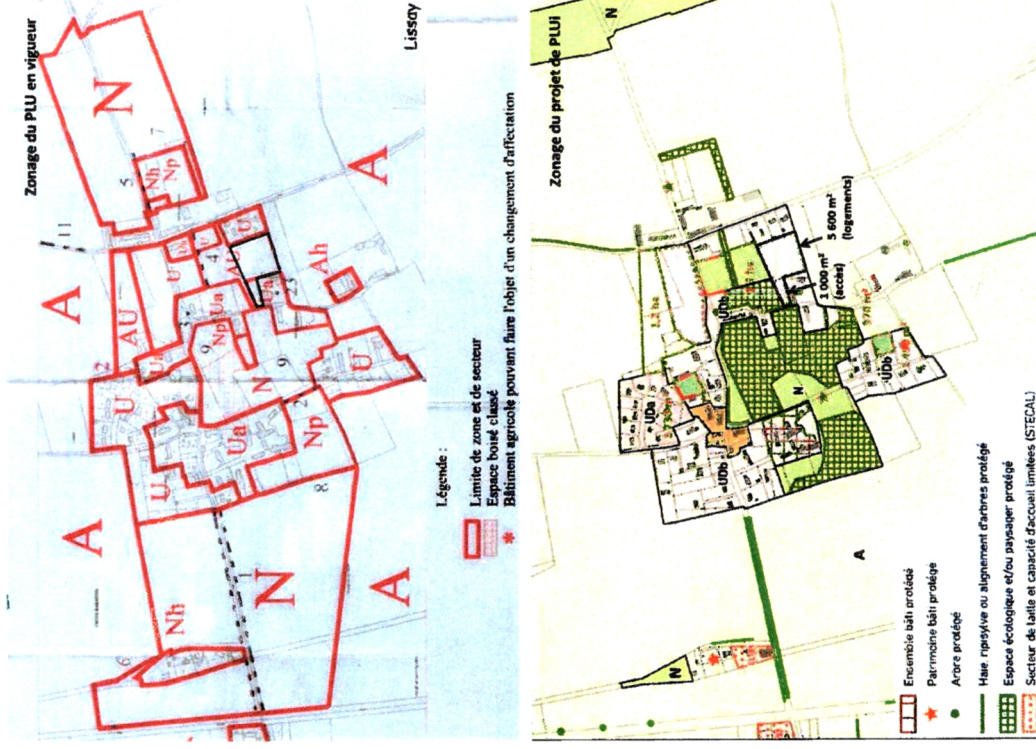


Figure 2 : Zonages du PLU en vigueur et du projet de PLUi

- Encadrés en rouge : les secteurs dont la constructibilité a été limitée dans le PLU (déclassement de U ou AU à A ou N, protections naturelles) -> surface d'environ 2,9 ha
- Encadrée en noir : la zone à urbaniser objet de la demande de dérogation -> surface de 5 600 m²

2.1.3 Justification du projet

Le projet de PLUI répond à plusieurs orientations du PADD et au projet de développement communal :

- **Préserver une agriculture et des activités agro-alimentaires locales [...] par la réduction du rythme de l'étalement urbain (Axe II du PADD)**
Le maintien de la vocation urbaine de la zone à urbaniser du Bourg est accompagné par le reclassement en zones agricole ou naturelle de plusieurs secteurs auparavant constructibles ou à urbaniser, dont près de 2,9 ha au niveau du Bourg de Lissay (cf. Figure 2).
- **Conforter la reprise démographique du territoire [...] En confortant la vitalité démographique des pôles de proximité et des communes rurales (Axe III du PADD)**
La commune de Lissay-Lochy connaît une dynamique démographique positive (+21 habitants entre 2009 et 2014, pour une population de 230 habitants en 2014) et souhaite continuer à accueillir de nouveaux habitants.
- **Favoriser une production de logements [...] (en priorisant les) secteurs urbains en désérence ou des friches situées dans les enveloppes urbanisées (Axe III du PADD)**
La quasi-totalité des terrains constructibles classés en zones urbaines est déjà bâtie, les potentialités de densification y sont faibles. Le site du Bourg représente un vrai potentiel d'accueil pour la commune.
- **Favoriser une production de logements [...] (en priorisant les) secteurs urbains en désérence ou des friches situées dans les enveloppes urbanisées (Axe III du PADD)**
Le nombre de logements constructibles y est estimé à 5 logements. Ce potentiel vient compléter la zone à urbaniser prévue le long de la rue Saint Hilaire pour atteindre l'objectif d'environ 15 logements supplémentaires à l'horizon 2030 (un ou deux logements par an, dans la continuité du rythme moyen actuel).
- **Favoriser une production de logements [...] (en priorisant les) secteurs urbains en désérence ou des friches situées dans les enveloppes urbanisées (Axe III du PADD)**
Ce secteur correspond à un espace de prairie en friche, enclavé entre deux secteurs déjà urbanisés, à l'Est et à l'Ouest (cf. Figure 3).

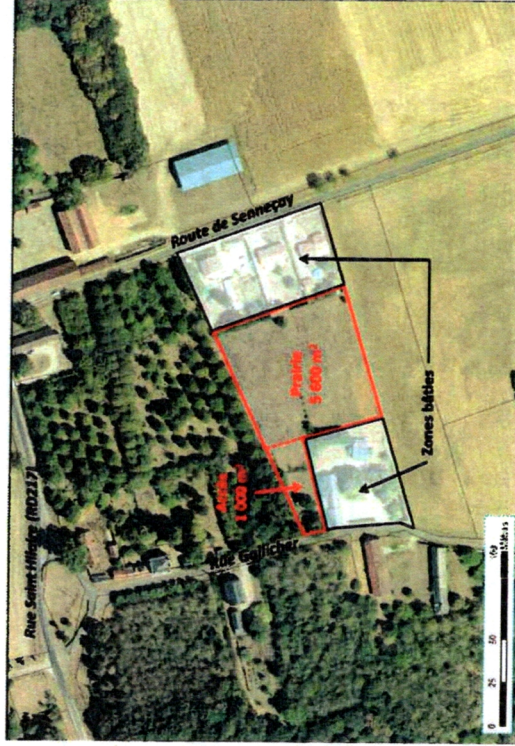


Figure 3 : Positionnement du site par rapport aux zones urbanisées

- **Favoriser des transitions adaptées entre espaces urbains et espaces agricoles adjacents (Axe II du PADD)**

La bonne gestion de l'interface entre le secteur urbain et le secteur agricole au Sud est notamment garantie par un traitement paysager inscrit dans L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) associée à ce secteur (cf. Figure 4).

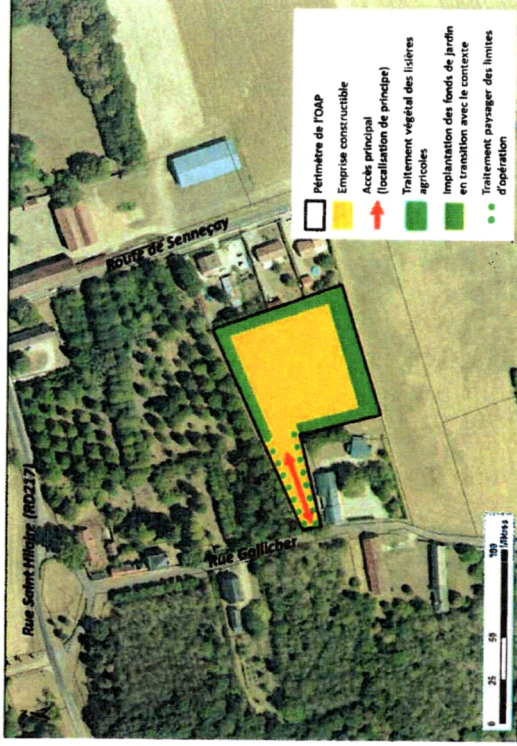


Figure 4 : Schéma de l'OAP associée au secteur

2.2 Commune de Vorly

La commune de Vorly ne dispose d'aucun document d'urbanisme à ce jour. La construction y est régie par le Règlement National d'Urbanisme (RNU).

Dans le cadre du PLU, il est prévu de classer en zone urbaine des terrains actuellement en lisière des parties urbanisées de la commune, dans un objectif de reprise démographique et de production diversifiée de logements. Leur ouverture à l'urbanisation nécessite une demande de dérogation à l'article L142-4 du Code de l'Urbanisme.

2.2.1 Localisation des sites

Les terrains concernés sont répartis entre deux des trois zones urbanisées de la commune de Vorly (cf. Figure 5 et Figure 6) :

- Le bourg de Vorly ;
- Le hameau du Chailleur.

Il s'agit de parcelles non bâties situées en continuité des zones urbanisées existantes. Leurs surfaces sont comprises entre 1 800 m² et 2 700 m². A l'heure actuelle, l'occupation de ces terrains est essentiellement agricole.

Les parcelles cadastrales concernées sont listées ci-après :

- A Vorly : A0131 (p), A0132 (p), A0143, A0567, A0568, A0569
- Au Chailleur : ZM0006 (p), ZM0068 (p)

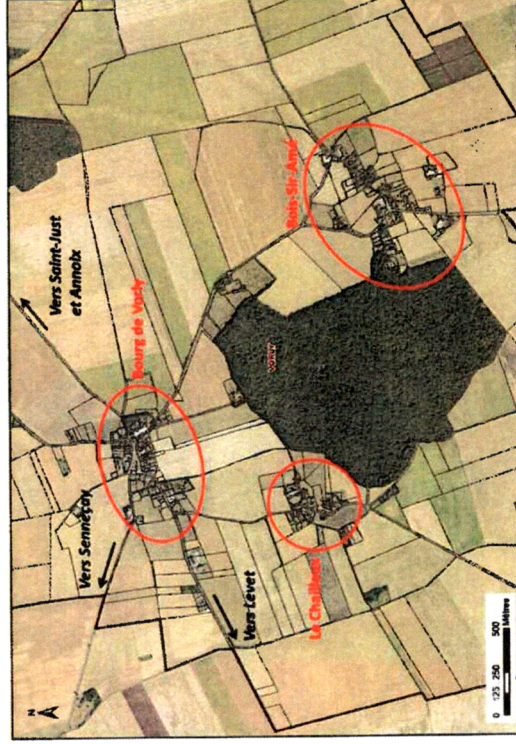


Figure 5 : Localisation des zones urbanisées de la commune de Vorly

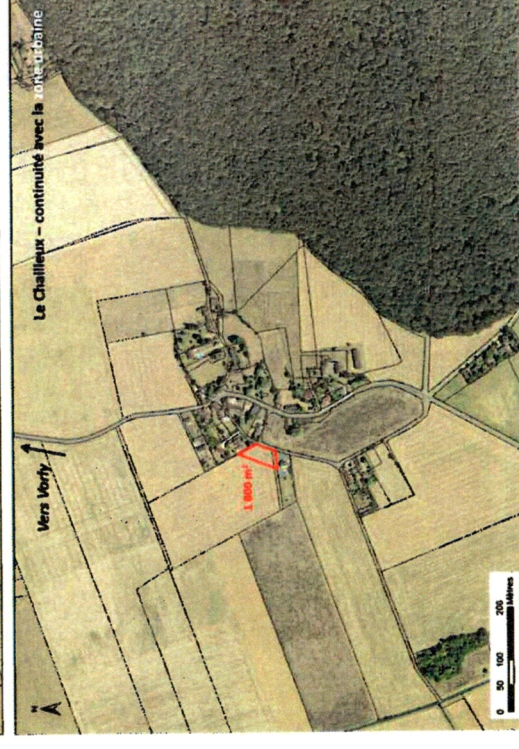
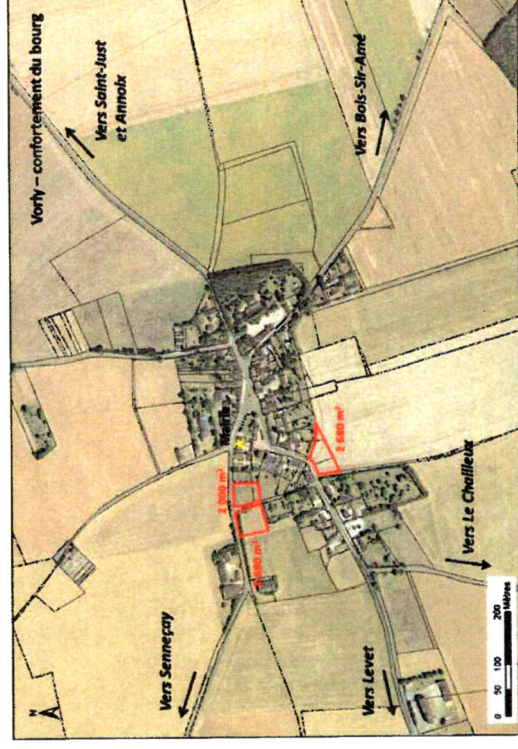


Figure 6 : Localisation des parcelles ouvertes à l'urbanisation

2.2.2 Présentation du projet de zonage du futur PLUI

Le projet de PLUI est présenté en Figure 7. Il prévoit de classer en zone urbaine (UDb) les trois polarités de Vorly. Le cimetière a été classé en zone d'équipements d'intérêt collectif (UL). L'ensemble du reste du territoire de la commune est classé en zone agricole ou naturelle (A ou N). Le projet prévoit également de protéger le patrimoine naturel au moyen d'espaces verts protégés ou d'espaces boisés classés sur les parcelles boisées.

Les terrains objets de la demande de dérogation, bien que non bâtis, répondent aux caractéristiques de la zone urbaine : parcelles situées à proximité immédiate des zones bâties, de la voirie et des réseaux. Ils sont destinés à accueillir principalement de l'habitat individuel. La majorité de ces parcelles est située au niveau du bourg de Vorly, afin de conforter la zone d'habitat principale de la commune. Leur positionnement et leur petite taille (moins de 3 000 m²) ne justifient pas la création de zones à urbaniser et la définition d'OAP sur ces secteurs.



Figure 7 : Zonage du projet de PLUI (les parcelles objet de la demande de dérogation sont encadrées en noir)

2.2.3 Justification du projet

Le projet de PLUI répond à plusieurs orientations du PADD et au projet de développement communal :

- Adosser la croissance démographique du territoire sur une offre diversifiée de logements, accessibles à tous et répartis sur l'ensemble des communes (Axe III du PADD)

👉 Sous le régime du RNU, la commune de Vorly disposait de capacités d'urbanisation limitées. Sa population est relativement stable depuis les années 2000 (240 habitants en 2014), mais la commune doit faire face au desserrement des ménages d'une part, et souhaite accueillir de nouveaux habitants d'autre part.

👉 Elle souhaite également pouvoir diversifier son habitat, actuellement caractérisé par du bâti assez ancien, pour redynamiser le bourg.

👉 Le projet de PLUI répond à ces enjeux en permettant l'urbanisation de parcelles situées à proximité immédiate des zones déjà bâties et des réseaux, directement aménageables par des particuliers. L'objectif de la commune est la réalisation d'environ 10 logements supplémentaires à l'horizon 2030 sur ces terrains.

- Favoriser des transitions adaptées entre espaces urbains et espaces agricoles adjacents (Axe II du PADD)

👉 Outre leur localisation, la petite taille de ces parcelles limitera au minimum l'impact de cette urbanisation sur l'activité agricole. Une attention particulière sera portée, lors de l'instruction des permis, au traitement des limites avec la zone agricole, en cohérence avec les orientations du PADD.

3 TABLEAU RECAPITULATIF

Commune	Secteur soumis à dérogation	Vocation préexistante	Vocation dans le PLUI	Surface (ha)	Références cadastrales des parcelles concernées	Capacité d'accueil (nb logements)	Contribution au besoin global (%)
Lissay-Lochy	Zone AU du Bourg	Zone AU	Zone AU pour de l'habitat	0,66 dont 0,56 pour l'habitat	E0230 (p)	5	0,1
Vorly	Bourg de Vorly	Agricole	Zone U à dominante d'habitat	0,74	A0131 (p), A0132 (p), A0143, A0567, A0568, A0569	8	≈ 0,2
Vorly	Le Chailleux			0,18	ZM0006 (p), ZM0068 (p)	2	≈ 0,1
Total				1,58		15	≈ 0,3

STECAL n°9 LL-S1

Vocation : ☐ logement ☐ équipement ☒ activité

Localisation

Vues aériennes et vue du règlement graphique :



Caractéristiques du STECAL

- zonage (ancien document et dans PLUi) : Nh dans le PLU de Lissay-Lochy, A dans le projet de PLUi
- surface totale : 2 541 m²
- surface disponible en densification :
- distance vis-à-vis des sièges d'exploitations ou des bâtiments agricoles les plus proches : ≈ 800 m

(si STECAL logement) :

- nb de logements existants :
- nb de logements potentiels :

Règlement du STECAL

- constructions autorisées : artisanat
- implantation : règles générales de la zone
- hauteur : 7 m à l'égout, 10 m au faîtage
- densité :
- conditions de desserte par les réseaux : parcelle déjà bâtie, desservie par la voirie et en eau potable

Justifications

Quelles raisons justifient la création du STECAL ?

Entreprise Dumas : permettre à l'entreprise de menuiserie de poursuivre son activité et d'évoluer sur site

Explication des conditions permettant d'assurer l'insertion dans l'environnement et le maintien du caractère de la zone :

Hauteur limitée (cf. supra)

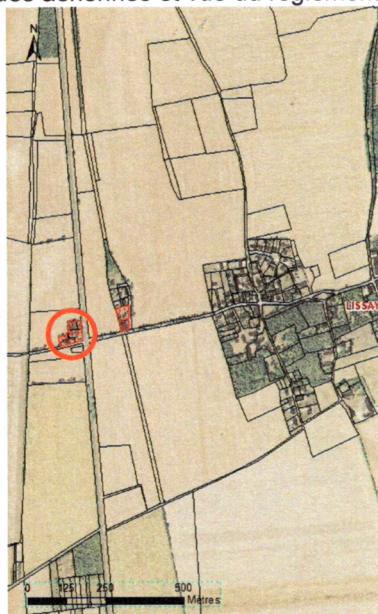
Emprise au sol supplémentaire limitée à +30 % des emprises au sol existantes

STECAL n°10 LL-S2

Vocation : ☐ logement ☐ équipement ☒ activité

Localisation

Vues aériennes et vue du règlement graphique :



Caractéristiques du STECAL

- zonage (ancien document et dans PLUi) : Ah dans le PLU de Lissay-Lochy, A dans le projet de PLUi
- surface totale : 3 988 m²
- surface disponible en densification :
- distance vis-à-vis des sièges d'exploitations ou des bâtiments agricoles les plus proches : ≈ 950 m

(si STECAL logement) :

- nb de logements existants :
- nb de logements potentiels :

Règlement du STECAL

- constructions autorisées : restauration
- implantation : règles générales de la zone
- hauteur : 7 m à l'égout, 10 m au faîtage
- densité :
- conditions de desserte par les réseaux : parcelle déjà bâtie, desservie par la voirie et en eau potable

Justifications

Quelles raisons justifient la création du STECAL ?

Restaurant « Clos de Rougemont » : permettre la poursuite de l'activité existante en l'adaptant si besoin

Explication des conditions permettant d'assurer l'insertion dans l'environnement et le maintien du caractère de la zone :

Hauteur limitée (cf. supra)

Emprise au sol supplémentaire limitée à +30 % des emprises au sol existantes