

**MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLAN
LOCAL D'URBANISME DE LA VILLE DE
VALENCAY**

1.

NOTICE DE PRESENTATION

Elaboration du Plan Local
d'Urbanisme approuvée le 7
décembre 2016

Vu pour être annexé à la
délibération d'approbation de la
modification simplifiée n°1 du Plan
Local d'Urbanisme, par le Conseil
municipal en date du

Fait à

Le

Le Maire
Claude DOUCET

SOMMAIRE

1. LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1	p.3
2. LE PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1	p.4
3. L'EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES	p.5
4. L'INCIDENCE SUR L'ENVIRONNEMENT	p.6

1. LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

La modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Valençay a pour objet de modifier le règlement du secteur Nf pour permettre une surface cumulée des extensions et annexes supérieure à 100 m², et pour permettre la surélévation d'une habitation existante.

La modification de droit commun, avec enquête publique, permet de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan (article L.153-41 du code de l'urbanisme). La modification simplifiée peut être engagée lorsque ce seuil de 20 % n'est pas dépassé (article L.153-45 du code de l'urbanisme). Le dossier fait dans ce cas l'objet d'une mise à disposition du public.

La modification simplifiée n°1 ne modifie pas le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU approuvé le 7 décembre 2016. L'orientation 6 du PADD concerne la préservation et la mise en valeur des espaces naturels. Pour la protection de la biodiversité et les éléments potentiels de la trame verte et bleue locale, le PADD précise des objectifs de protection des massifs forestiers qui encadrent la vallée du Nahon, et de conservation en zone naturelle associée à la vallée, du versant planté en vigne situé à l'Est du château, qui contribue à sa mise en valeur à l'échelle du paysage de vallée.

La zone naturelle N permet de prendre en compte l'intérêt écologique et paysager de la vallée du Nahon. Le site est préservé, avec des mises en valeur possibles pour la fréquentation du public, par des équipements légers, et des équipements liés au parc dans le cas du château.

Le secteur Nf permet de prendre en compte l'intérêt écologique et paysager des massifs boisés qui encadrent la vallée. Les massifs se poursuivent sur les communes voisines et jusque dans la vallée, de façon continue (côté Sud) ou semi-continue (côté Nord).

Le règlement du secteur Nf permet d'assurer aux résidents la possibilité de pouvoir faire évoluer l'habitat présent non lié aux milieux naturels, pour répondre aux besoins des familles, en assurant l'intégration dans le paysage rural.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Valençay en Berry n'a pas d'incidence directe sur le projet de modification simplifiée. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du SCOT demande dans ses objectifs stratégiques le respect de l'architecture locale.

Au titre de l'orientation 1.3 « Une trame paysagère pour affirmer une identité diverse et singulière », le Document d'Orientations et d'Objectifs demande la préservation des vues sur les éléments du petit et du grand patrimoine bâti emblématique. En traduction, il précise que « *les documents d'urbanisme favoriseront une harmonie visuelle des aménagements sans pour autant figer l'architecture (couleurs, matériaux, taille des ouvertures, gabarits...)* ». Au titre de l'orientation 3.3 « Assurer un développement résidentiel favorable à la sociabilité, la convivialité, la mixité générationnelle et sociale », le Document d'Orientations et d'Objectifs demande de concilier usage et protection patrimoniale. Il « (...) *encourage l'intégration paysagère des futurs projets en accord de la topographie des lieux, des paysages et de l'architecture* ».

2. LE PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

Les modifications règlementaires concernent les articles suivants :

- Article 3, Constructions et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;
- Article 6, Hauteur maximale des constructions.

Les modifications apportées au règlement avec la modification simplifiée n°1 du PLU sont indiquées en **couleur rouge**.

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 7 décembre 2016 ▼	Modification règlementaire de la zone N et du secteur Nf ▼
Article N3. Constructions et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	
Sont autorisées sous conditions particulières en zone N et en secteur Nf, les constructions et utilisations du sol des destinations suivantes : - L'extension d'une habitation existante non liée à la vocation agricole, ou la création d'une annexe, est limitée à 50 % de la surface de plancher de l'habitation existante à la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme. Les annexes auront une surface maximum de 50 m², et la surface cumulée des extensions et annexes sera au maximum de 100 m² ; - Le changement de destination des bâtiments identifiés par le plan de zonage, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ; - Les abris pour animaux situées en-dehors du parc du château, limités à une surface de 50 m² et clos sur trois côtés maximum, et de couleurs qui pourront s'inspirer des recommandations de la charte agricole, qui est annexée pour information au PLU ; - Les creusements des étangs devront être réalisés de façon à conserver un profil naturel au terrain. (...)	Sont autorisées sous conditions particulières en zone N et en secteur Nf, les constructions et utilisations du sol des destinations suivantes : - L'extension d'une habitation existante non liée à la vocation agricole, ou la création d'une annexe, est limitée à 50 % de la surface de plancher de l'habitation existante à la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme. Les annexes auront une surface maximum de 50 m², et la surface cumulée des extensions et annexes sera au maximum de 100 m² en zone N et de 120 m² en secteur Nf ; - Le changement de destination des bâtiments identifiés par le plan de zonage, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ; - Les abris pour animaux situées en-dehors du parc du château, limités à une surface de 50 m² et clos sur trois côtés maximum, et de couleurs qui pourront s'inspirer des recommandations de la charte agricole, qui est annexée pour information au PLU ; - Les creusements des étangs devront être réalisés de façon à conserver un profil naturel au terrain. (...)
Article N6. Hauteur maximale des constructions	
La hauteur de l'extension d'une habitation, ou d'une annexe, est limitée à la hauteur de l'habitation existante.	En zone N, la hauteur de l'extension d'une habitation, ou d'une annexe, est limitée à la hauteur de l'habitation existante. En secteur Nf, la hauteur de l'extension d'une annexe est limitée à la hauteur de l'habitation existante à la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme. La hauteur de l'extension d'une habitation est limitée à une surélévation représentant au maximum un niveau supplémentaire par rapport à l'habitation existante à la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

3. L'EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES

La modification simplifiée n°1 a pour objet d'apporter un assouplissement à la réglementation en secteur Nf, pour faire vivre les habitations existantes, sans dénaturer les sites.

Premièrement, la modification du règlement ne remet pas en cause la vocation du secteur Nf à préserver l'intérêt écologique et paysager des massifs boisés qui encadrent la vallée du Nahon.

La modification ne concerne que les extensions et les ajustements du règlement sont limités par rapport au règlement du PLU approuvé :

- en surface : + 20 m² maximum ;
- en surélévation : + un niveau de construction pour les habitations.

Pour limiter les effets de l'évolution de la règle sur les annexes, pour lesquelles une hauteur importante ne doit pas être favorisée, il est précisé dans le règlement que la hauteur de l'extension d'une annexe est limitée à la hauteur de l'habitation existante à la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme. Cet ajout conduit à maintenir la règle du PLU approuvé en 2016 pour les annexes en secteur Nf.

Deuxièmement, la modification est mineure à l'échelle du PLU. Le secteur Nf comprend très peu de bâtiments, 7 au total dont 2 habitations :

- le rendez-vous de chasse de la Garenne représente 4 bâtiments. Il est inscrit au titre des monuments historiques par arrêtés des 25 mars 1992 et 8 août 2013 ;
- 2 habitations sont situées à Bréviande et à la Borne Blanche ;
- un poste électrique est situé entre Bréviande et la Charperas.

Six constructions sont situées dans le secteur de contrôle par l'Architecte des Bâtiments de France autour des monuments historiques, dont une habitation.

Troisièmement, les surélévations sont acceptables lorsqu'elles n'altèrent pas la qualité du bâti d'origine et l'intégration dans le paysage forestier. A défaut et en dehors d'un périmètre de protection d'un monument historique, donc sans avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France, la commune pourra s'opposer à un projet ou imposer des prescriptions spéciales au regard de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, qui reste en vigueur : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».

Quatrièmement, la surélévation d'une construction existante permet de limiter les extensions au sol qui sont plus problématiques en termes de consommation de l'espace et d'imperméabilisation des sols. Les nouvelles dispositions sont favorables à l'environnement.

4. L'INCIDENCE SUR L'ENVIRONNEMENT

La modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme ne modifie pas les superficies des zones du PLU.

Sur la ressource en eau :

Les constructions en secteur naturel Nf sont situées dans la vallée du Nahon et des parties en versant. Le règlement peut contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols et le ruissellement en direction des cours d'eau, en autorisant les habitations à s'étendre par surélévation.

Sur les milieux naturels et la biodiversité, et sur les risques majeurs :

La constructibilité en secteur naturel Nf reste limitée, avec une possibilité d'extension de 120 m², contre 100 m² avec le PLU approuvé en 2016. La possibilité de surélévation est aussi positive sur les milieux naturels, la biodiversité et les risques d'inondation connus, en limitant potentiellement le besoin en extension au sol.

Sur le climat, l'énergie et la lutte contre le changement climatique :

Les élévations permettent d'avoir une compacité du bâti supérieure à une extension au sol. Elles limitent les contacts du bâti avec l'extérieur, en particulier avec moins de surface de toitures. Le volume est plus facile à chauffer.

Sur le paysage et le patrimoine :

Des dispositions réglementaires du PLU en vigueur sur l'aspect extérieur concernent les habitations : façades des habitations anciennes, couleurs des menuiseries et toitures. Elles permettent d'envisager des extensions et surélévations respectueuses du bâti ancien.

La surélévation des habitations, limitée à un niveau de construction, ne remettra pas en cause en soit l'intégration des constructions. Cela pourra néanmoins être un point de vigilance à l'occasion de projets. Une habitation en secteur naturel Nf est couverte par un périmètre de protection des monuments historiques, avec contrôle des projets par l'Architecte des Bâtiments de France. En-dehors d'un périmètre de protection, la commune pourra s'opposer à un projet ou imposer des prescriptions spéciales au regard de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, pour assurer l'intégration d'un projet.

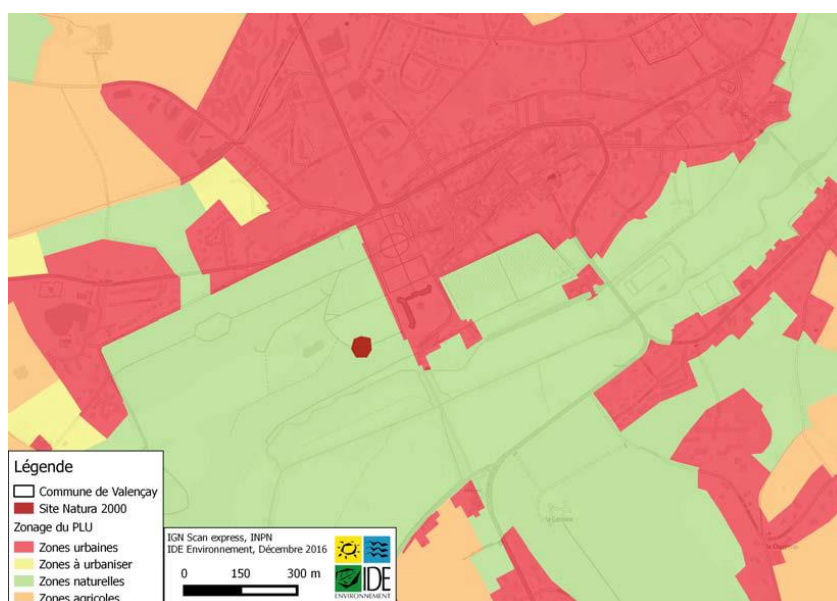
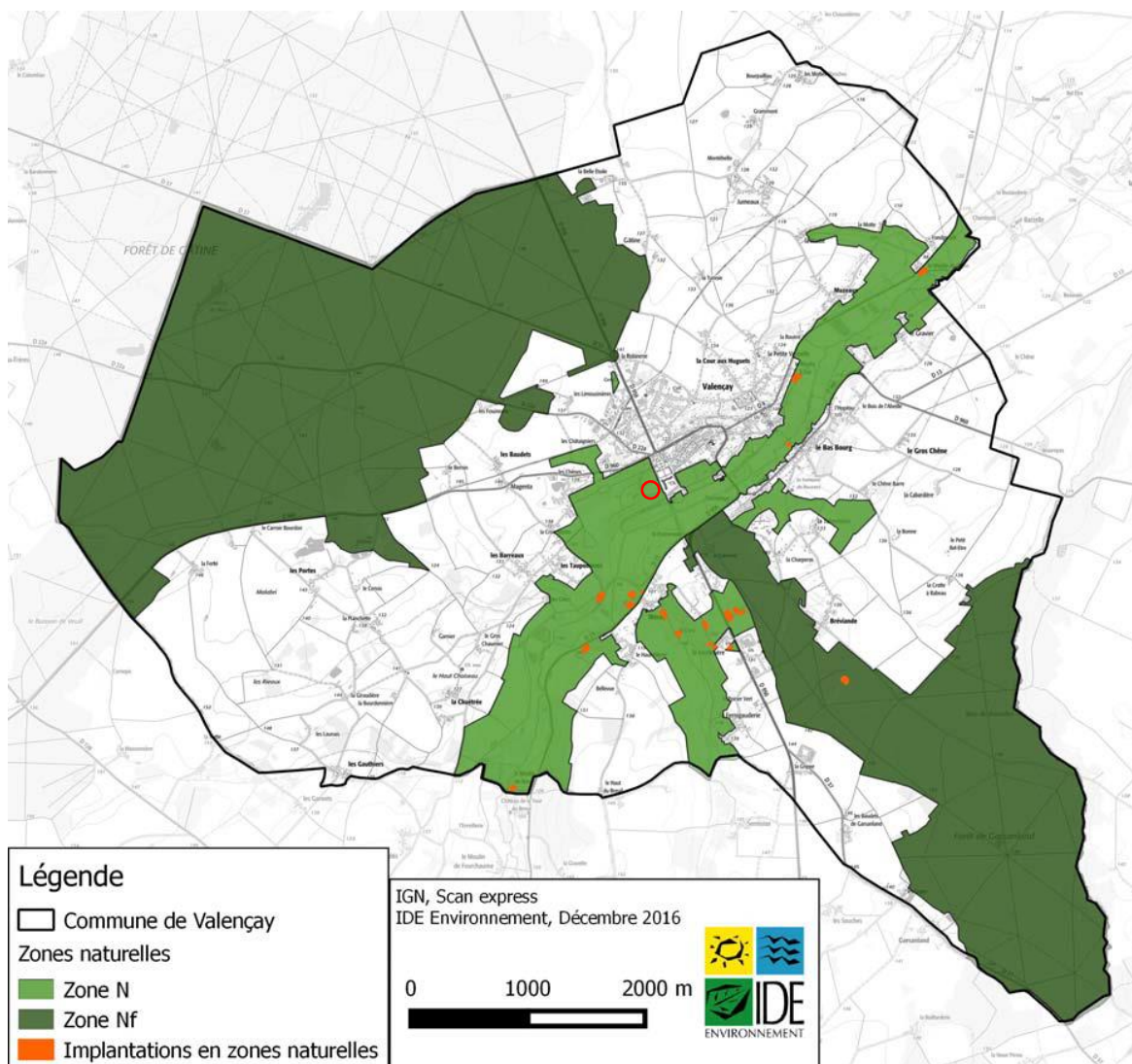
Sur les services publics d'assainissement, d'adduction en eau potable et de collecte des déchets :

La possibilité de surface cumulée d'extension et annexes portée à 120 m², contre 100 m² précédemment, ne modifie pas l'objectif de faire vivre le bâti existant sans renforcer les capacités d'accueil de ces secteurs. La disposition ne modifie pas les conditions de la desserte des bâtiments. Ceux-ci sont de plus en nombre limité.

Le territoire de Valençay est concerné par le site Natura 2000 ZSC n° FR2400533 - « Site à chauves-souris de Valençay-Lye ». Ce site Natura 2000, d'une superficie de 0,4, ha est localisé dans l'enceinte du château de Valençay, à proximité de boisements. Il est constitué d'anciennes extractions de pierres de construction, transformées en caves actuellement peu utilisées. Il est situé en zone N. Le site accueille 30 % des chauves-souris hibernantes du département de l'Indre, avec plus d'un millier d'individus et 6 espèces différentes.

L'évolution du règlement, très à la marge, ne présente pas d'incidence en termes de destruction d'habitats, le secteur Nf n'a pas vocation à accueillir de nouvelles constructions destinées à l'habitat. Par ailleurs, le site Natura 2000 est un site urbain (parc du château), proche du château situé à environ 150 mètres, et de la ville de Valençay dont l'habitation la plus proche en zone Ua est située à environ 180 mètres (lieu-dit la Basse-Cour). Dans le secteur Nf, l'habitation la plus proche qui pourrait potentiellement être concernée par la nouvelle réglementation est située à environ 1,8 km du site Natura 2000. L'évolution ne présente pas d'incidence en termes de fonctionnalité pour le site Natura 2000. Elle ne présente pas d'impact sur les espèces.

La modification simplifiée n°1 ne remet pas en cause les analyses de l'évaluation environnementale. Il n'y a pas d'incidence supplémentaire résultant de cette modification.



Les implantations en zone naturelle N et en secteur Nf du PLU sont relativement éloignées du site Natura 2000, qui est situé près du château : ○.

(Documents réalisés par IDE Environnement – Evaluation environnementale du PLU. 2016)

Thierry GUILLET
Urbaniste



59, boulevard de la Valla - Porte C
36000 CHATEAUROUX

09 72 97 22 05 / 06 84 91 85 07
guillet.thierry4@wanadoo.fr

SIRET 501 896 880 00041