



PLAN LOCAL D'URBANISME REVISION DE POS EN PLU

2. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES



Révision n°1 du POS approuvée en
1989

Dossier d'arrêt de la révision de
POS en PLU

Vu pour être annexé à la délibération
d'arrêt du plan local d'urbanisme par
le Conseil municipal du

Le Maire

Claude DOUCET



LE PROJET DE POLITIQUE GENERALE D'URBANISME

- 1. URBANISER ET OFFRIR UN BON NIVEAU D'EQUIPEMENT**
- 2. CONFORTER L'EMPLOI**
- 3. DYNAMISER LE CENTRE-VILLE**
- 4. DEVELOPPER L'ACTIVITE TOURISTIQUE**
- 5. PRESERVER LES ACTIVITES AGRICOLES**
- 6. PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LES ESPACES NATURELS**
- 7. MIEUX CIRCULER EN VILLE**
- 8. MODERER LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET LUTTER CONTRE L'ETALEMENT URBAIN**

LE PROJET DE POLITIQUE GENERALE D'URBANISME

Nous élaborons un Plan Local d'Urbanisme (PLU) pour accompagner notre politique de redynamisation de l'habitat et des activités, et conserver la qualité de notre environnement. Pour cela, le PLU repense l'organisation de l'urbanisation à Valençay.

Nous sommes riches d'un patrimoine architectural et urbain, d'une agriculture et d'espaces naturels, qui ont tous une vocation importante.

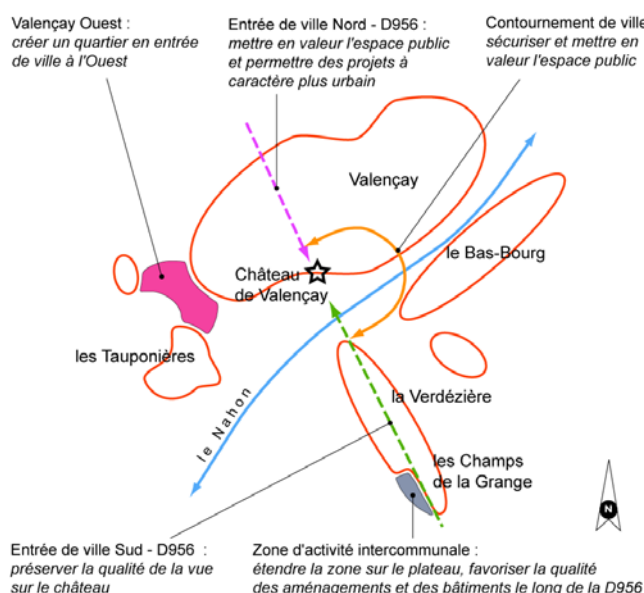
Le Plan Local d'Urbanisme doit donc traduire, en matière de développement local, le projet politique de la municipalité, avec l'objectif de développer le territoire communal en améliorant la qualité du cadre de vie pour retrouver à moyen terme une population approchant 3 000 habitants.

Ainsi, le PLU est résolument orienté autour des 3 thématiques suivantes :

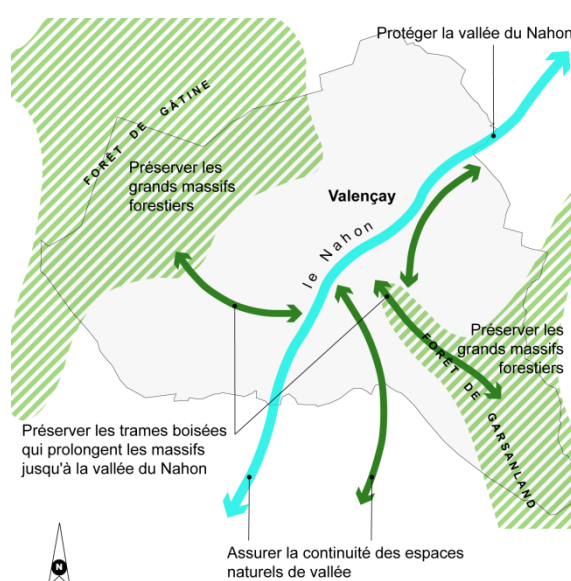
- Une politique de développement des emplois dans tous les secteurs d'activité : touristique, industriel, de service ou agricole, tant en centre-ville qu'en périphérie,
- Le développement de l'offre de services à la population, au moyen d'une politique d'équipement volontariste, en faveur de la jeunesse, des familles et des aînés
- En menant une politique d'accueil de populations nouvelles, en permettant notamment aux personnes qui travaillent à Valençay d'y installer leur résidence

A travers ce projet, nous souhaitons fermement conserver notre rôle de pôle de centralité pour la population, grâce à l'amélioration du cadre de vie de notre territoire.

VILLE DE VALENCAY



CONTINUITES NATURELLES



1 URBANISER ET OFFRIR UN BON NIVEAU D'EQUIPEMENT

ATTEINDRE PROGRESSIVEMENT 3 000 HABITANTS

■ Redynamiser l'habitat en créant environ 20 logements en moyenne annuelle, au cours des quinze à vingt prochaines années.

Comme le demande la loi, le PLU prévoit, en tout premier lieu, que ces logements seront construits dans les quartiers déjà urbanisés de la commune.

En ce qui concerne les extensions de l'urbanisation, le PLU privilégie, de façon à ne pas créer de charges nouvelles pour le budget communal, les secteurs déjà desservis par les réseaux, en particulier par le réseau d'assainissement.

Les principales orientations retenues sont les suivantes :

- ville : développer l'Ouest de la ville, en ressoudant des quartiers actuellement éclatés ;
- aménager l'îlot situé entre le bas de l'avenue de la résistance et la rue de Verdun : élargissement de la rue de Verdun pour permettre de nouvelles constructions, gérer les eaux pluviales en bas des voies et accompagner l'aménagement par la création d'un espace vert planté ;
- développer ceux des hameaux qui sont desservis par le réseau des eaux usées, ou qui seront prochainement desservis.

METTRE EN VALEUR LES ENTREES DE VILLE

■ Avenue de la Résistance : préserver les arbres le long de l'avenue et permettre des projets de caractère plus urbain (alignement, densité, qualité architecturale). Engager des études pour définir les conditions précises d'urbanisation, préalablement aux opérations d'aménagement le long de l'avenue.

■ Entrée Sud de la D956 - la Promenade / les Verdézières : conserver la vue sur le château, dans un cadre naturel. Préserver dans ce but les talus et les plantations en bord de voie, et limiter la construction dans les secteurs bâtis le long de la route.

■ Zone d'activité des Champs de la Grange : définir des objectifs qualitatifs d'aménagement de la façade urbaine et de l'extension de zone.

■ Entrée Sud de la D956 : aménager l'intersection entre la D956 et la rue des Templiers, à un endroit sensible de la traversée de la vallée du Nahon, qui permet de voir la ville et le château.

PREPARER L'ARRIVEE DE NOUVEAUX EQUIPEMENTS NUMERIQUES ET DE RESEAUX ENERGETIQUES

■ Prendre les mesures dans le règlement de PLU pour faciliter la desserte numérique des futures constructions.

■ Accompagner le projet de réalisation d'une usine de méthanisation par la Communauté de communes.

2 CONFORTER L'EMPLOI

DEVELOPPER LA ZONE D'ACTIVITE DES CHAMPS DE LA GRANGE

■ Accueillir de nouvelles entreprises, en développant la zone d'activité des Champs de la Grange, dans un secteur qui permet de limiter les nuisances pour la population.

CONSERVER LES ACTIVITES DANS LA VILLE

■ Favoriser la diversité des activités dans la ville. Adapter le règlement de PLU, en apportant de la souplesse pour implanter de nouvelles entreprises, et favoriser les changements de destination dans les bâtiments existants.

3

DYNAMISER LE CENTRE-VILLE

SOUTENIR LE COMMERCE DE CENTRE-VILLE

■ Soutenir le commerce de centre-ville par la valorisation des espaces urbains et du cadre de vie, et la préservation du stationnement collectif. Adapter le PLU afin de supprimer les freins réglementaires pour les activités.

LUTTER CONTRE LE DEVELOPPEMENT DES LOGEMENTS VACANTS

■ Réhabiliter environ 2 à 3 logements en moyenne annuelle, au cours des quinze à vingt prochaines années, soit un objectif global de réhabilitation approchant 50 logements vacants, pour contribuer à l'offre en logement et limiter l'effort en construction.

CONSERVER LA QUALITE URBAINE DU CENTRE-VILLE

■ Protéger l'architecture du centre-ville, situé à proximité du château. Favoriser dans ce but la conservation de la forme urbaine ancienne, notamment les alignements du bâti le long des voies, les hauteurs et la qualité de l'aspect extérieur.

■ Engager un travail d'identification du patrimoine bâti dans les rues du centre-ville, à compléter dans le temps, pour préserver ses caractéristiques.

■ Empêcher la descente des constructions dans la vallée, entre le château et la D956, sur le secteur du Potager.

4

DEVELOPPER L'ACTIVITE TOURISTIQUE

POURSUIVRE LA MISE EN VALEUR TOURISTIQUE DES ZONES URBAINES

■ Etendre les capacités d'accueil touristiques, en préparant la réalisation d'un d'hôtel à proximité du centre-ville, et favoriser le développement de la fréquentation du château et du centre.

■ Intégrer le projet de Maison des produits AOC à la mise en valeur de l'avenue de la Résistance et au projet de la route des vins et des fromages.

■ Préserver l'environnement de la voie ferrée en direction d'Argy, dans la perspective d'une future liaison touristique par le petit train du Berry.

PRESERVER LES ESPACES RURAUX

■ Préserver les espaces boisés et agricoles dans l'environnement de la vallée du Nahon, qui offrent des vues remarquables sur le château.

INTEGRER LE BATI DANS LES SECTEURS EN RELATION VISUELLE AVEC LE CHATEAU

■ Mieux organiser l'urbanisation des hameaux sur le versant Sud de la vallée.

■ Préserver de la construction des terres agricoles situées sur les versants Nord ou Sud de la vallée, d'où le château est perceptible.

■ Respecter les coupures d'urbanisation entre les hameaux.

■ Préserver le parc du château et les bois qui intègrent les secteurs bâtis dans le versant de la vallée, ainsi que l'accessibilité aux chemins ruraux et forestiers de la forêt de Gâtine.

5

PRESERVER LES ACTIVITES AGRICOLES

PROTEGER LES TERRES AGRICOLES

■ Conserver des vastes ensembles agricoles, continus entre les massifs boisés et la vallée, comprenant les exploitations :

- reclasser en zone agricole les hameaux ou écarts précédemment situés en zone d'habitat diffus constructibles, et qui se sont peu développés ;
- prendre en compte les projets de développement agricole des exploitants, et permettre des activités agritouristiques complémentaires à travers des changements de destination de bâtiments existants.

PRESERVER LES POSSIBILITES DE DEVELOPPEMENT DES EXPLOITATIONS

■ Conserver l'éloignement des tiers par rapport aux exploitations :

- limiter les développements urbains à proximité des bâtiments agricoles ;
- définir des conditions de développement des bâtiments agricoles autour du hameau de Jumeaux, pour favoriser la coexistence avec la population résidente.

6

PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LES ESPACES NATURELS

PROTEGER LA BIODIVERSITE ET LES ELEMENTS POTENTIELS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE LOCALE

■ Protéger la ressource en eau, notamment les zones de captage d'eau potable dans la vallée du Nahon.

■ Protéger les massifs forestiers qui encadrent la vallée du Nahon, qui favorisent les déplacements de la faune à l'échelle de tout le territoire, dans et de part et d'autre de la vallée.

■ Conserver en zone naturelle associée à la vallée, le versant planté en vigne situé à l'Est du château, qui contribue à sa mise en valeur à l'échelle du paysage de vallée.

PREVENIR LES RISQUES DE RUISSELLEMENT ET D'INONDATION

■ Préserver les fonds de vallée et les vallons affluents qui alimentent en eau la vallée et constituent des coupures vertes.

■ Aménager la partie basse de l'avenue de la Résistance, pour gérer en amont l'eau pluviale des milieux urbains aboutissant à la vallée.

METTRE EN VALEUR LA VALLEE DU NAHON

■ Découvrir la vallée, pour les loisirs et le tourisme :

- préserver les prairies en contrebas du château, et permettre leur découverte par un circuit de promenade, avec des équipements à vocation pédagogique, légers et intégrés dans l'environnement ;
- préserver le parc du château, et permettre à des équipements de s'implanter pour faciliter l'accueil des touristes.

7

MIEUX CIRCULER EN VILLE

FLUIDIFIER ET SECURISER LA CIRCULATION

■ Elargir les voies et des espaces publics dans la traversée de la ville par la D956 et la rue de Verdun. Préparer les acquisitions foncières qui permettront les aménagements nécessaires, par la définition d'emplacements réservés.

■ Aménager le carrefour entre la rue Talleyrand, la rue Nationale et la route de Chabris, pour clarifier le fonctionnement routier et sécuriser les déplacements, et assurer une liaison visuelle entre le bourg de l'église et le centre-ville.

DEVELOPPER LE COVOITURAGE

■ Créer une aire de covoiturage, pour faciliter les déplacements des actifs travaillant en-dehors de la commune.

8

MODERER LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET LUTTER CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

La loi Grenelle et la loi ALUR prévoit que les PLU doivent définir, dès le projet d'aménagement et de développement durables, des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Pour respecter ces obligations, le PLU prévoit de :

REDUIRE LES SURFACES DES ZONES CONSTRUCTIBLES DU POS

■ Réduire de 32 hectares les terrains disponibles à l'urbanisation à vocation principale d'habitat et d'équipement.

■ Réduire de 14 hectares les terrains disponibles à l'urbanisation à vocation d'activité.

MIEUX VALORISER LE FONCIER DESTINE A L'HABITAT

■ Consommer environ 27 ha, en dents creuses des zones urbaines (environ 2/3) et en zones à urbaniser (environ 1/3), pour un objectif de 240 logements à horizon 2025-2030. Réduire ainsi de moitié la consommation foncière, par rapport à la période 1999-2013 (124 logements sur 30 ha), rapporté à un nombre de logements équivalent.