



SAULDRE ET SOLOGNE

Communauté de Communes

COMMUNE DE NANCAY (18)

MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

- + Création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) Naturelle ℓ (N ℓ) spécifique au terrain de camping existant**
- + Modification des règlements des zones Agricole (A) et Naturelle (N) et les secteurs**

NOTICE DESCRIPTIVE

PRESENTATION

La Commune de Nançay (18) est dotée d'un plan local d'urbanisme depuis le 30 septembre 2005, modifié le 28 juin 2013.

Au cours de ces dernières années, la Commune de Nançay a constaté que le classement actuel de son camping municipal en zone Naturelle ne permet pas de l'aménager, ce qui constitue un obstacle à son développement et à sa mise en gérance.

D'autre part, des autorisations d'urbanisme sont régulièrement refusées en zone Agricole et en zone Naturelle (et leurs secteurs et sous-secteur) car leurs règlements n'autorisent pas l'extension des bâtiments d'habitation existants qui ne sont pas liés ou nécessaires à l'activité agricole ou forestière ni la construction d'annexes, en dehors du secteur Nc.

Le code de l'urbanisme permet de recourir à la modification du PLU lorsque celle-ci a pour objet :

- De majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du PLU,
- De diminuer ces possibilités de construire
- De réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser
- D'appliquer l'article L.131-9 du code de l'urbanisme

La procédure de modification de PLU ne peut être utilisée pour réduire une zone agricole (A) ou une zone Naturelle (N).

La Commune de Nançay souhaite :

- Créer un secteur de taille et capacité limitées (STECAL) spécifique à l'activité de terrain de camping
- Autoriser les extensions des bâtiments d'habitation existants et la construction d'annexes dans les zones A et N, leurs secteurs et sous-secteur.

Ces deux modifications ne réduisent ni la zone Agricole ni la zone Naturelle.

I – CREATION D'UN SECTEUR DE TAILLE ET CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES (STECAL) SPECIFIQUE A L'ACTIVITE DE TERRAIN DE CAMPING CLASSE ACTUELLEMENT EN ZONE NATURELLE (N) : SECTEUR NATURELLE l (Nl)

Le camping des Pins a été créé en 1972 (plan en annexe 1 et photographies en annexe 2). Il est situé pour partie sur la parcelle cadastrée B1302, d'une superficie de 35610 m², et pour partie sur la parcelle cadastrée 1350, d'une superficie de 71851 m². Sa superficie est d'un peu plus de 4 hectares (41877 m², plan de division en annexe 3). Il accueille actuellement la maison d'habitation du gardien, un bloc sanitaire et un bâtiment de stockage de matériel.

En 2005, le bureau d'études élaborant le PLU et la Commune n'ont pas créé de secteur spécifique pour ce terrain de camping communal et il a été classé en zone Naturelle (N). Aucune occupation ou utilisation du sol n'est admise en zone N.

La Commune souhaite confier la gérance de son camping à un professionnel. Le classement actuel du camping en zone N constitue un obstacle majeur à l'aménagement du camping et à son développement. En effet, les touristes recherchent des hébergements tels que par exemple des habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs mais en l'état actuel du PLU, ces occupations ou installations du sol ne sont pas autorisées dans le règlement de la zone N.

La seule solution à la disposition de la Commune est de créer un STECAL spécifique au terrain de camping : secteur Naturelle l (Nl).

1) Réglementation

Code de l'Urbanisme

Mis en place par la loi SRU et amendés par la loi Grenelle II, les secteurs de taille et capacité d'accueil limitée (STECAL) sont des secteurs dans les zones A et N où des constructions peuvent être autorisées sous conditions. La loi ALUR a restreint la délimitation de STECAL à titre exceptionnel.

Le caractère exceptionnel de ces secteurs s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation, du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs.

L'article L.151-13 du code de l'urbanisme précise les conditions de recours à une STECAL.

2) Règlement du PLU en vigueur

La zone N est une zone de protection des milieux naturels et elle compte les secteurs suivants :

- Secteur Na (secteur de mise en valeur des paysages naturels)
- Section Na1 (sous-secteur lié aux activités de loisirs, exemple : golf)
- Secteur Nc (secteur ponctuel correspondant à des ensembles construits isolés qui doivent être mis en valeur)
- Secteur Ne (secteur correspondant au périmètre de la station de radio astronomie)

ARTICLE N1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation (sauf en secteur Nc),
- les constructions à usage d'activités industrielles,
- les lotissements à usage d'activités industrielles,
- les terrains de stationnement de caravanes,
- le stationnement de caravanes isolées (de 1 à 5 caravanes) à titre temporaire,
- les parcs d'attractions permanents et autres installations de loisirs gênantes pour le voisinage,
- les dépôts de véhicules désaffectés,
- les lotissements

ARTICLE N2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Dans le secteur Na :

- les reconstructions après sinistre à l'identique

Dans le sous-secteur Na1 :

- les constructions et installations à conditions qu'elles soient destinées à des équipements publics ou de loisirs

Dans le secteur Nc :

- le changement d'affectation ou d'usage des constructions existantes et les constructions neuves non accolées de faible densité à condition de respecter les matériaux et la typologie des bâtiments existants,
- les constructions à condition qu'elles soient liées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions annexes aux bâtiments existants à condition d'être mesurées,
- les reconstructions après sinistre à l'identique,
- les installations classées liées et nécessaires aux constructions et activités existantes dans la zone, quelle que soit le régime (autorisation ou déclaration) auquel elles sont soumises à condition que les nuisances et les risques d'accident ou de fonctionnement défectueux soient compatibles avec le voisinage,

- les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure à condition de servir l'intérêt public et collectif et si leur localisation dans la zone impérative,
- les étangs à condition de servir l'intérêt public ou collectif,
- les carrières sous réserve de ne pas compromettre la recherche de gisements d'eau potable,
- les démolitions sont obligatoirement soumises à permis de démolir afin de veiller à la conservation du patrimoine de qualité.

Dans le secteur Ne :

- les constructions à condition d'être liées et nécessaires aux activités de la station de radio astronomie.

3) Traduction réglementaire

Les dispositions suivantes seront ajoutées (en vert) ou modifiées dans le règlement de la zone N et ses secteurs et sous-secteur, comme suit :

ARTICLE N2 – OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans la zone Nℓ :

A condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- Les constructions et installations, y compris les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs, destinées aux équipements de camping, de caravanning et de gardiennage
- Les équipements liés aux activités de loisirs ou sportives accessoires à l'activité du camping
- La réfection et l'extension des bâtiments existants

Article N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

*assainissement :

Dans la zone Nℓ :

Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité, les eaux usées seront dirigées sur un dispositif individuel d'épuration et d'élimination. L'évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

ARTICLE N5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans les secteurs Na, Nc et Ne et dans le sous-secteur Na1 :

ARTICLE N6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Dans la zone N, dans les secteurs Nc, Ne et Nl :

*les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m de l'alignement.

ARTICLE N7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans la zone N, ses secteurs et sous-secteur :

*les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 6 m de la limite séparative.

ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans le secteur Nl :

*La distance entre deux constructions non contigües ne doit pas être inférieure à 3 m.

Article N 9 – EMPRISE AU SOL

Dans la zone N, les secteurs Na, Nc, Ne et le sous-secteur Na1:

*L'emprise au sol maximale cumulée des extensions du bâtiment d'habitation et de ses annexes ne pourra excéder 40 % d'emprise au sol supplémentaire par unité foncière par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation de la modification du PLU.

Dans le secteur Nl :

*l'emprise au sol maximale cumulée des extensions, des constructions et installations destinées aux équipements de camping, de caravaning et de gardiennage, des équipements liés aux activités de loisirs ou sportives accessoires à l'activité de camping ne pourra excéder 10 % de la superficie de l'unité foncière du camping.

ARTICLE N10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone Nl :

*la hauteur des constructions et installations est limitée à 3.50 m à l'égout de toit, à l'exception des habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.

*la hauteur des extensions des bâtiments existants est égale au plus à celle du bâtiment existant.

*La hauteur maximum des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs est fixée à 5 m hors tout.

L'autorité compétente peut autoriser des hauteurs différentes.

ARTICLE N11 – ASPECT EXTERIEUR

Dans le secteur Nℓ :

*les extensions devront se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures existantes. Elles présenteront une unité d'aspect avec le bâtiment existant.

*les annexes devront présenter une unité d'aspect avec le bâtiment d'habitation existant.

* un soin particulier sera apporté à l'aspect extérieur des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs afin de favoriser leur intégration dans l'environnement naturel

ARTICLE N13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Dans la zone N, dans les secteurs Nc, Nℓ :

*tout projet de construction ou d'installation devra comprendre un projet de plantation à base d'arbres à hauteur ou moyenne tige, ou de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.

II – MODIFICATION DES REGLEMENTS DES ZONES A ET N

Le règlement du PLU en vigueur ne permet pas l'extension des bâtiments d'habitation existantes ou la construction d'annexes dans les zones A et N. Si un exploitant agricole (ou forestier) souhaite construire une piscine ou un abri de jardin pour son potager, sa demande sera refusée. Si une personne non exploitante, ayant acheté un corps de ferme où l'activité agricole n'existe plus, souhaite agrandir sa maison d'habitation, sa demande sera également refusée.

1) Réglementation

Code de l'urbanisme

- La loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 permet l'extension des bâtiments d'habitation existants en dehors des STECAL.
- La loi n° 2015-990 du 6 août 2015, dite loi « Macron » permet la construction d'annexes et l'extension des bâtiments d'habitation existants en zones naturelles et agricoles.

L'article L.151-2 du code de l'urbanisme stipule désormais que « dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L.151-3, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ».

- La loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018, dite loi « Elan » permet pour les zones agricoles ou forestières les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

L'article L.151-11 du code de l'urbanisme reprend cette disposition.

La Commune souhaite intégrer ces dispositions dans les règlements des zones Agricole (A) et Naturelle (N) et des secteurs et sous-secteurs.

2) Règlement du PLU en vigueur

ZONE AGRICOLE

La zone agricole A est réservée à l'activité agricole. La zone A du PLU de Nançay n'a pas de secteurs.

ARTICLE A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'activités industrielles,
- les lotissements à usage d'activités industrielles,
- les terrains de stationnement de caravanes,
- le stationnement de caravanes isolées (de 1 à 5 caravanes) à titre temporaire,
- les terrains de camping,
- les parcs d'attractions permanents et autres installations de loisirs gênantes pour le voisinage,
- les dépôts de véhicules désaffectés

ARTICLE A2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les occupations et utilisations du sol admises dans la zone A sous conditions sont les constructions à condition d'être liées et nécessaires à l'exploitation agricole,
- les constructions et installations liées à des équipements publics à condition d'être compatibles avec le caractère de la zone,
- les installations classées liées à l'activité agricole à condition que la localisation envisagée permette de maintenir les constructions à usage d'habitation à l'écart des nuisances,
- les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure à condition de servir l'intérêt public et collectif,
- les abris de jardins familiaux à condition que leur superficie n'excède pas 10 m² et qu'il n'y en ait qu'un par unité foncière.

ZONE NATURELLE

La zone N est une zone de protection des milieux naturels.

La zone N du PLU de Nancay compte les secteurs et sous-secteurs suivants :

- Secteur Na (secteur de mise en valeur des paysages naturels)
- Sous-secteur Na1 (sous-secteur lié aux activités de loisirs, exemple : golf)
- Secteur Nc (secteur ponctuel correspondant à des ensembles construits isolés qui doivent être mis en valeur)
- Secteur Ne (secteur correspondant au périmètre de la station de radio astronomie)

ARTICLE N1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation (sauf en secteur Nc),
- les constructions à usage d'activités industrielles,
- les lotissements à usage d'activités industrielles,
- les terrains de stationnement de caravanes,

- le stationnement de caravanes isolées (de 1 à 5 caravanes) à titre temporaire,
- les parcs d'attractions permanents et autres installations de loisirs gênantes pour le voisinage,
- les dépôts de véhicules désaffectés,
- les lotissements

ARTICLE N2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Dans le secteur Na :

- les reconstructions après sinistre à l'identique

Dans le sous-secteur Na1 :

- les constructions et installations à conditions qu'elles soient destinées à des équipements publics ou de loisirs

Dans le secteur Nc :

- le changement d'affectation ou d'usage des constructions existantes et les constructions neuves non accolées de faible densité à condition de respecter les matériaux et la typologie des bâtiments existants,
- les constructions à condition qu'elles soient liées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions annexes aux bâtiments existants à condition d'être mesurées,
- les reconstructions après sinistre à l'identique,
- les installations classées liées et nécessaires aux constructions et activités existantes dans la zone, quelle que soit le régime (autorisation ou déclaration) auquel elles sont soumises à condition que les nuisances et les risques d'accident ou de fonctionnement défectueux soient compatibles avec le voisinage,
- les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure à condition de servir l'intérêt public et collectif et si leur localisation dans la zone impérative,
- les étangs à condition de servir l'intérêt public ou collectif,
- les carrières sous réserve de ne pas compromettre la recherche de gisements d'eau potable,
- les démolitions sont obligatoirement soumises à permis de démolir afin de veiller à la conservation du patrimoine de qualité.

Dans le secteur Ne :

- les constructions à condition d'être liées et nécessaires aux activités de la station de radio astronomie.

3) Traduction réglementaire

Les dispositions suivantes seront ajoutées (en orange) ou modifiées dans le règlement de la zone A, de la zone N et ses secteurs et sous-secteur, comme suit :

ZONE AGRICOLE

ARTICLE A2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone N, secteurs et sous-secteur inclus :

*Pour les constructions à destination d'habitation existante, l'extension mesurée limitée à 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation de la présente modification du PLU, dès lors qu'elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site

*Les annexes d'un bâtiment d'habitation, limitées à 2 à compter de la date d'approbation de la présente modification du PLU, sous réserve que la surface de plancher ou l'emprise au sol totale nouvellement créée n'excède pas 40 m², et dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site

*Les piscines dont la surface ne devra pas dépasser 40 m²

*Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

La disposition relative aux abris de jardin sera supprimée.

ARTICLE A8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

*Les annexes des bâtiments d'habitation devront être implantées à moins de 30 mètres de l'habitation

ARTICLE A9 – EMPRISE AU SOL

*L'emprise au sol maximale cumulée des extensions des constructions à destination d'habitation et leurs annexes, à l'exception des piscines, ne pourra excéder 40 % d'emprise au sol supplémentaire par unité foncière par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation de la présente modification du PLU.

ARTICLE A10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

*La hauteur des extensions des constructions à destination d'habitation est égale au plus à celle du bâtiment existant.

*La hauteur des annexes est limitée à 3.50 mètres à l'égout de toit.

ARTICLE A11 – ASPECT EXTERIEUR

*En cas d'extension du bâtiment d'habitation, celle-ci devra se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures existantes et présenter une unité d'aspect avec ce bâtiment.

ZONE NATURELLE

ARTICLE N2 – OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans la zone N, les secteurs Na, Nc et le sous-secteur Na1:

*Pour les constructions à destination d'habitation existante, l'extension mesurée limitée à 30 % de la surface de plancher existante, dès lors qu'elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site

*Les annexes d'un bâtiment d'habitation, limitées à 2 à compter de la date d'approbation de la présente modification du PLU, sous réserve que la surface de plancher ou l'emprise au sol totale nouvellement créée n'excède pas 40 m², dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site

*Les piscines dont la surface ne devra pas dépasser 40 m²

*Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

ARTICLE N8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans la zone N, ses secteurs et sous-secteur, sauf le secteur Nl:

*les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ou d'activité ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal

*les annexes des bâtiments d'habitation existants seront implantées à moins de 30 m de l'habitation.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

Dans la sone N, les secteur Na, Nc, Ne et le sous-secteur Na1 :

*L'emprise au sol maximale cumulée des extensions des constructions à destination d'habitation et leurs annexes, à l'exception des piscines, ne pourra excéder 40 % d'emprise au sol supplémentaire par unité foncière par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation de la présente modification du PLU.

ARTICLE N10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone N et dans le secteur Nc :

*La hauteur des extensions des constructions à destination d'habitation est égale au plus à celle du bâtiment existant.

*La hauteur des annexes est limitée à 3.50 mètres à l'égout de toit.

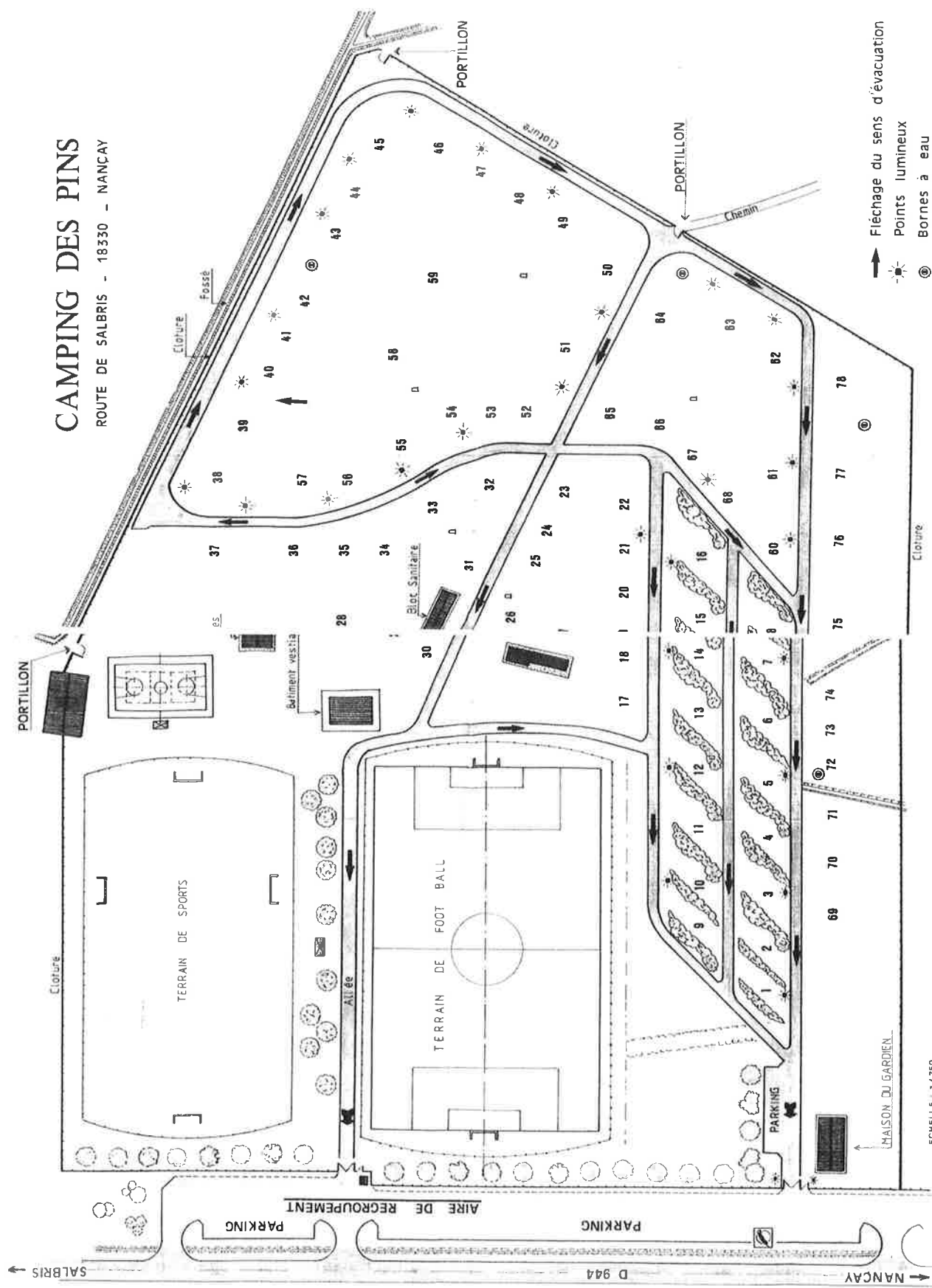
ARTICLE N11 – ASPECT EXTERIEUR

Dans la zone N et dans le secteur Nc :

*en cas d'extension du bâtiment d'habitation, celle-ci devra se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures existantes. Elles présenteront une unité d'aspect avec le bâtiment existant.

*les annexes devront présenter une unité d'aspect avec le bâtiment d'habitation existant.

C'est ce qu'a décidé la Communauté de Communes Sauldre et Sologne à travers la mise en œuvre d'une procédure de modification, avec enquête publique, du plan local d'urbanisme de la Commune de Nançay, conformément à l'article L.153-36 et suivants du code de l'urbanisme.





Entrée du camping (logement du gardien et accueil)



Bâtiments existants (sanitaires)

