

AVANT MODIFICATION

ATELIER CARRE D'ARCHE

PLAN LOCAL D'URBANISME

NANCAY

EXTRAIT DU

RAPPORT DE PRESENTATION

Acte déposé à la
Sous-Préfecture le 26 OCT 2005



Arrêté le
Approuvé le

document n° 1

Septembre 2005

pour maintenir son caractère urbain au centre bourg. La hauteur des constructions peut y atteindre deux niveaux principaux complétés par un niveau de combles.

Un secteur *U₂* correspond aux extensions périphériques du bourg ; les constructions peuvent atteindre deux niveaux principaux et un niveau de combles.

Zone AU : Les zones d'urbanisation future, situées en prolongement immédiat des zones urbaines actuelles, ne pourront être ouvertes à la construction que pour autant qu'elles disposent d'un plan d'aménagement cohérent et d'un programme d'équipement complet. Cela nécessite des opérations d'une certaine envergure qui justifie qu'elles soient subordonnées à la réalisation de 10 lots au moins.

Un secteur *AUa* est destiné principalement aux habitations. Les quatre zones *AUa* réparties autour des zones urbaines actuelles permettent d'ouvrir à l'urbanisation future 31,8 hectares voués à l'habitat. Ces zones devront être urbanisées par ordre de priorité.

Un secteur *AUa₁*, localisé au nord du golf de Nançay est réservé pour l'implantation d'habitations groupées liées aux activités de loisirs. L'urbanisation de cette zone de 17,6 hectares est soumise à des règles strictes.

Un secteur *AUb* autorise l'urbanisation liée aux activités industrielles et artisanales. Ce zonage *AUb* permet d'accroître l'actuelle zone d'activité de 3 hectares.

Les zones de protection

Zone A : Sur l'ensemble du territoire communal, quatre sous-secteurs ont été délimités et classés en zone agricole. Il s'agit d'une zone strictement et exclusivement réservée à l'agriculture.

Cette zone A est ainsi protégée de l'urbanisation dispersée incompatible avec l'économie agricole. Seuls y sont autorisés les constructions liées et nécessaires à l'activité agricole (bâtiments d'exploitation et d'habitation). Tout autre type de construction ou d'aménagement en est a priori exclu.

Zone N : Elle a pour vocation de protéger un paysage naturel de très grande qualité qui contribue à donner son caractère exceptionnel au site de Nançay. Cette zone naturelle recouvre la majeure partie du territoire et inclus le château de Nançay (*Nc*) et son parc (*N*). Elle contribue à la protection de la faune et de la flore spécifiques de la Sologne.

Les zones naturelles sont destinées à mettre en valeur un paysage de qualité où les constructions sont pratiquement bannies.

C'est le cas du secteur *Na* où seules des constructions accompagnant cette mise en valeur (tourisme, sport) peuvent être autorisées.

En revanche, le règlement de la zone A, particulièrement sévère, n'autorise pas les constructions qui ne seraient pas liées directement à l'activité agricole, ne permet pas une évolution dans le temps des hameaux ou des fermes isolées, dont le caractère agricole a malheureusement tendance à disparaître.

Aussi a-t-il été nécessaire de définir de petites zones naturelles (elles ne peuvent être urbaines par définition) qui permettent un changement d'affectation et quelques aménagements. Ces petits secteurs sont classés en *Nc* et autorisent quelques constructions complémentaires qui n'engendrent pas un mitage supplémentaire.

Ces zones sont de superficie très restreinte pour permettre malgré tout aux agriculteurs de réaliser sur les zones A voisines les équipements qui leur sont nécessaires.

Un sous-secteur Ne délimite le périmètre de la station de radio astronomie, qui doit faire l'objet d'une protection appropriée notamment dans le but d'éviter une prolifération des constructions à proximité.

Les emplacements réservés

Deux emplacements ont été définis pour des réalisations publiques (l'extension du cimetière et la reconstruction de la station d'épuration).

APRES MODIFICATION

ATELIER CARRE D'ARCHE

**PLAN
LOCAL
D'URBANISME**

NANCAY

EXTRAIT DU

RAPPORT DE PRESENTATION

Acte déposé à la
Sous-Préfecture le 26 OCT 2005



Arrêté le
Approuvé le

document n° 1

Septembre 2005

Les zones de protection

Zone A : Il s'agit d'une zone strictement et exclusivement réservée à l'agriculture. Cette zone A est ainsi protégée de l'urbanisation dispersée incompatible avec l'économie. Seuls y ont autorisés les constructions liées et nécessaires à l'activité agricole (bâtiments d'exploitation et d'habitation). Tout autre type de construction ou d'aménagement en est à priori exclu. **Néanmoins, les extensions mesurées des bâtiments d'habitation et leurs annexes sont autorisées sous conditions.**

Zone N : Elle a pour vocation de protéger un paysage naturel de très grande qualité qui contribue à donner son caractère exceptionnel au site de Nançay. **Quatre secteurs et 1 sous-secteur sont délimités et classés en zone naturelle.** Cette zone naturelle recouvre la majeure partie du territoire, y compris le Château de Nançay (Nc) et son parc (N). Elle contribue à la protection de la faune et de la flore spécifiques de la Sologne.

Les zones naturelles sont destinées à mettre en valeur un paysage de qualité où les constructions sont pratiquement bannies. C'est le cas du secteur Na où seules des constructions accompagnant cette mise en valeur (tourisme, sport) peuvent être autorisées. En revanche, afin de permettre l'évolution des hameaux ou des fermes isolées dont le caractère agricole a malheureusement tendance à disparaître, il a été nécessaire définir des petits zones naturelles (elles ne peuvent être urbaines par définition) qui permettent un changement d'affectation et quelques aménagements. Ces petits secteurs sont classés en Nc et autorisent quelques constructions complémentaires qui n'engendrent pas un mitage supplémentaire. Ces zones sont de superficie très restreinte pour permettre malgré tout aux agriculteurs de réaliser sur les zones A voisines les équipements qui leur sont nécessaires.

Un sous-secteur Ne délimite le périmètre de la station de radio astronomie, qui doit faire l'objet d'une protection appropriée notamment dans le but d'éviter la prolifération des constructions à proximité.

Un sous-secteur NI délimite l'emprise du terrain de camping existant afin de permettre l'aménagement de celui-ci.