

**PLAN
LOCAL
D'URBANISME**

Sous-préfecture le 20 OCT 2005
Acte déposé à la



NANCAY

**PROJET
D'AMENAGEMENT ET
DE DEVELOPPEMENT DURABLE**

document n° 2

Septembre 2005

COMMUNE DE NANÇAY

P.L.U.

Projet d'Aménagement et de développement Durable

1 – Permettre le développement de la commune

Le développement de la commune doit être :

Démographique :

Il faut accompagner le desserrement des ménages sur la commune et accueillir les nouveaux arrivants.

Pour cela, il faut permettre l'extension de l'urbanisation et l'ouverture de nouveaux secteurs à l'habitation.

Quatre zones peuvent être envisagées à cet effet :

- une zone au nord du centre bourg, entre le lotissement du champ de Grelet et la Chaux,
- une seconde zone sur la partie sud de champ d'Hyver et de l'autre côté du chemin n°45,
- l'extension à l'ouest du lotissement des Malcottes (liée à la proximité de la station d'épuration de Nançay),
- une zone localisée au nord du golf de Nançay, vouée à des habitations groupées liées aux activités de loisirs.

Cette planification de l'espace permet de lutter contre les effets de mitage et la dérive vers un village qui s'étend en longueur le long d'un axe routier. La cohérence de l'urbanisation ne peut exister qu'à partir d'opérations d'ensemble.

Economique :

L'objectif est de renforcer la vocation touristique de la commune et permettre l'accueil de nouvelles activités.

Il s'agit d'ouvrir de nouveaux secteurs à l'activité en facilitant leur insertion dans le tissu urbain déjà présent.

Une zone d'activités pourrait prendre place sur la partie nord du Champ d'Hyver, en continuité de la zone d'activité existante.

2 – Rentabiliser les équipements de la commune

L'objectif est de rentabiliser le réseau d'assainissement déjà très étendu et développé sur la commune, en urbanisant en priorité les secteurs desservis et en regroupant les secteurs à urbaniser.

3 – Veiller à la qualité du développement

Une attention particulière doit être portée à :

La qualité des implantations, afin de :

- Préserver les paysages de qualité
- Préserver les vues remarquables en luttant contre la fermeture des paysages, notamment aux abords du château ;

La qualité des constructions, par :

- La restauration des constructions existantes en conservant leur identité architecturale ;
- La bonne intégration des constructions nouvelles ;
- L'implantation des constructions nouvelles sur les parcelles ;

Il s'agit d'éviter les architectures qui heurtent trop, en rupture avec la qualité des paysages de Sologne, et de lutter contre le mitage.

La qualité du centre ancien aux abords du château et de son parc doit être préservée.

Afin de faciliter la restauration des constructions existantes et de lutter contre l'abandon d'anciens bâtiments liés à l'agriculture, le P.L.U. peut prendre des dispositions adaptées.

Il s'agit de permettre, à des bâtiments désignés en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, un changement de destination afin d'être transformé en habitation, sans pour cela leur faire perdre leur identité.

4 – Préserver les entrées de bourg

Ceci concerne la perception que l'on a des entrées de bourg en arrivant.

- Route de Bourges : arrivée par le vieux Nançay puis sur le château. Sa particularité d'entrée naturelle doit être préservée en interdisant l'urbanisation dans ce secteur ;
- Route de Salbris : grands espaces bien structurés (stade, camping) facilement mis en valeur ;
- Route de Souesmes : paysage de forêt pratiquement jusqu'au cœur du bourg qu'il faut conserver ;
- Route de Vierzon : cette entrée sollicite une plus grande vigilance, concernant la menace d'un mitage engendré par une zone où les constructions s'implantent les unes au bout des autres le long de cet axe routier.

5 – Mettre en valeur les paysages naturels

Ceci concerne :

- Le château et son parc ;
- La Vallée du Colonet ;
- L'ensemble des paysages de la Sologne (les étangs, les essences forestières variées, les Landes) ;

Pour cela, il faut :

- Lutter contre la fermeture des paysages afin de préserver les vues remarquables ;
- S'opposer au développement de la friche ;
- Maintenir l'équilibre entre les boisements et les espaces cultivés ;
- Préserver la diversité des essences forestières lors des déboisements ;
- S'opposer à la disparition des chemins de randonnée ;
- Délimiter précisément les espaces à urbaniser.

Dans cet esprit, est à l'étude un projet de Parc Naturel Régional (PNR) de Sologne.

6 – La protection des groupements de constructions

Il s'agit de protéger les groupements de constructions d'une extension trop importante sans pour cela les laisser mourir. Il ne faut donc pas interdire les constructions nouvelles mais en limiter le nombre.

7 – Mettre en valeur les « atouts » locaux

Les principaux atouts de la commune de Nançay sont le centre bourg et son château, le radiotélescope et le golf. Il peut être envisagé pour ces sites, une opération de mise en valeur à l'image de ce qui a été réalisé à la galerie « Capazza ».

Le vaste territoire du golf permet la création d'un plan d'eau réalisé suite à l'exploitation par la SA Ceratera d'une carrière sur la commune de Nançay. L'urbanisation de cette zone doit être réglementée et surveillée pour ne pas nuire à la qualité du site du golf.

8 – Permettre la découverte de tous ces sites remarquables

L'incitation à la découverte de ces sites remarquables s'associe au développement des chemins de randonnée, nécessitant un bon entretien et de bons équipements.

