

28 SEP. 2022



*Ville de Dun-sur-Auron*

## VILLE DE DUN-SUR- AURON

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Modification simplifiée n°3

### Rapport de présentation

PLU approuvé le 27/02/2007

Modification n°1 du PLU approuvée le 29/06/2009

Modification n°2 du PLU approuvée le 18/12/2014

Modification simplifiée n°3 du PLU approuvée le .../.../...



Mairie de Dun-sur-Auron  
3 Place du Champ de Foire  
18130 Dun-sur-Auron  
Tél : 02 48 66 64 20  
[www.dun-sur-auron.fr](http://www.dun-sur-auron.fr)



## TABLE DES MATIERES

1/ Cadre réglementaire .....	3
1. Justification du choix de la procédure.....	3
2. Procédure .....	5
2/ Notice environnementale .....	7
1. Quelques périmètres de connaissance ou protection environnementale.....	7
2. Un patrimoine bâti remarquable .....	7
3. Une commune exposée à des risques et nuisances.....	8
4. Des ressources en eau vulnérables .....	9
3/ Objet de la modification simplifiée.....	10
1. Objet et justification de la modification simplifiée .....	10
2. Description et modification du règlement graphique.....	11
3. Description et modification du règlement écrit.....	12
4/ Note environnementale démontrant l'absence d'incidence significative du projet de modification du PLU sur l'environnement.....	14

## 1/ CADRE REGLEMENTAIRE

### 1. Justification du choix de la procédure

La commune de Dun-sur-Auron est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal en date du 27 février 2007. Le PLU a ensuite été modifié par la modification n°1 approuvée par délibération du conseil municipal en date du 29 juin 2009.

Par délibération N°2022/42, prise le 25/03/2022, la modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme a été engagée afin de :

- Permettre la réalisation d'un projet de parc solaire photovoltaïque sur le territoire communal de Dun-sur-Auron.

La modification simplifiée est réalisée conformément aux articles L. 153-36, L153.41, L.153-44, et L. 153-45 du Code de l'Urbanisme.

L'ordonnance du 23 septembre 2015 a recodifié le livre 1 du code de l'urbanisme. La présente fiche tient compte de cette écriture du code de l'urbanisme.

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

La modification (articles L.153-36 à L153-44 du code de l'urbanisme) est une procédure d' « ajustement technique » du document d'urbanisme car elle ne peut en changer l'économie générale et, à fortiori, aucun élément structurant du document et plus particulièrement du projet d'aménagement et de développement durable (PADD).

En pratique, la procédure de modification peut être utilisée pour les changements concernant le règlement (écrit ou graphique), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), ainsi qu'en cas de PLUI, le programme d'orientations et d'actions (POA) – article L153-36 du code de l'urbanisme.

La modification se décline en deux procédures :

- La modification de droit commun (ou « normale ») (L.153-41) qui implique l'organisation d'une enquête publique
- La modification simplifiée (L.153-45), pour laquelle une simple mise à disposition du dossier auprès du public suffit.



### 1) Le champ d'application de la modification de droit commun (L153-41)

Il concerne les cas suivants :

*a) soit la majoration de plus de 20 % des possibilités de construction, dans une zone donnée, résultant de l'ensemble des règles du PLU (emprise au sol, hauteur, reculs d'implantation, espaces verts, stationnement, servitudes, etc.).*

*b) soit la diminution des possibilités de construire (sans seuil) dès le premier m<sup>2</sup> de réduction, il faut engager une modification de droit commun.*

*c) soit la réduction de la superficie d'une zone U ou AU de la même manière, dès le premier m<sup>2</sup> de réduction, il faut recourir à la modification de droit commun.*

### 2) Le champ d'application de la modification simplifiée

Il concerne les autres cas ne rentrant pas dans le cadre de l'article L153-41 et les majorations des droits à construire prévues à l'article L151-28 du code de l'urbanisme :

*a) pour la majoration des possibilités de construction : agrandissement ou construction de bâtiment à usage d'habitation à hauteur de 20 %, bonus de constructibilité pour mixité sociale dans la limite de 50 % (locatifs sociaux) et 30 % (locatifs intermédiaires), bonus de constructibilité pour performance énergétique dans la limite de 30 %.*

La modification simplifiée ne peut pas être utilisée pour permettre l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU de moins de 9 ans (L153-38 et R151-20 du code de l'urbanisme).

La présente procédure de modification du PLU est établie conformément aux textes en vigueur.

Le dossier établi fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une évaluation environnementale de modification de Plan Local d'Urbanisme. Le dossier établi a été transmis à l'autorité environnementale dans le cadre de la demande d'examen au cas par cas. Par courrier du 8 juillet 2022 l'autorité environnementale a acté la décision de non-soumission à évaluation environnementale la modification simplifiée du PLU de Dun-sur-Auron.

## 2. Procédure

Il s'agit de la procédure la plus simple et rapide du code de l'urbanisme pour la gestion des documents de planification.  
Le dossier ne nécessite pas de mise à l'enquête publique, mais une mise à disposition du public pendant une durée d'un mois.

### 1) Constitution du dossier

Un dossier présentant la modification doit être constitué afin d'être mis à disposition du public. La notification de ce dossier au préfet et aux personnes publiques associées est obligatoire (L.153-40)

L .153-40

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9

Un dossier présentant la modification doit être constitué afin d'être mis à disposition du public. Le dossier de modification simplifié du PLU est porté à la connaissance du public et comprend :

- Le dossier du projet de modification simplifiée du PLU, tel qu'il a été constitué par la commune, composé d'une notice de présentation exposant les motifs du projet et des pièces du dossier de PLU modifiées ;
- Un registre pour permettre au public de formuler ses observations.

### 2) La mise à disposition du public

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 et l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe) sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées par l'organe délibérant et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

À l'issue de la mise à disposition, le maire en présente le bilan devant le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

Ces documents sont mis à la disposition du public en mairie.

### 3) Approbation de la modification

L 153-48



L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'État dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

La modification simplifiée est adoptée par le conseil municipal par délibération motivée, après que le projet de modification et l'exposé de ses motifs ont été portés à la connaissance du public, en vue de lui permettre de formuler des observations, pendant un délai d'un mois préalablement à la convocation de l'assemblée délibérante.

La délibération comprend la décision motivée du conseil municipal approuvant la modification simplifiée du PLU à laquelle est joint le dossier de la modification simplifiée du PLU composé de la notice explicative exposant ses motifs et des pièces du PLU modifiées.

La mention « vu pour rester annexé à la délibération du conseil municipal du ... » sera apposée sur chacune des pièces du dossier de la modification simplifiée.

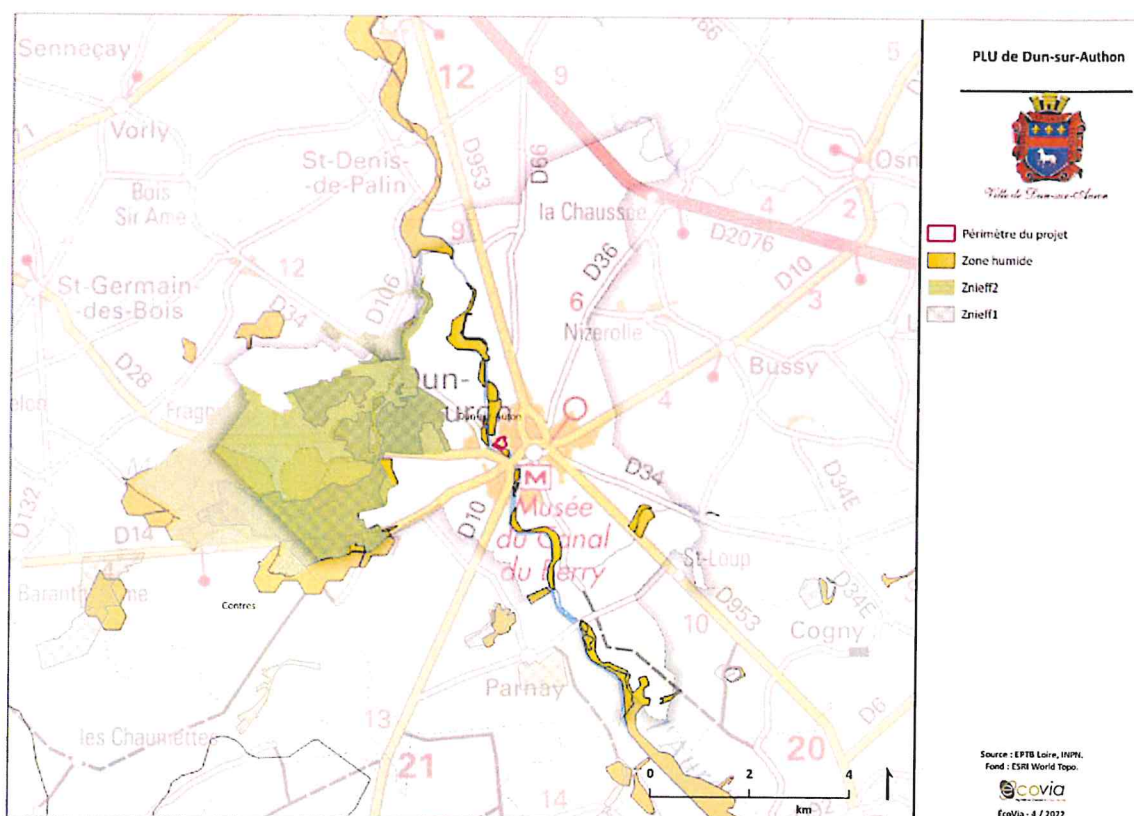
## 2/ NOTICE ENVIRONNEMENTALE

### 1. Quelques périmètres de connaissance ou protection environnementale

La commune est concernée par la zone spéciale de conservation « Coteaux, bois et marais calcaires de la Champagne Berrichonne ».

3 ZNIEFF de type 1 sont également présentes sur la commune : Marais de Contres, les pelouses de la Périsse et les pelouses de Couy. La commune est aussi concernée par la ZNIEFF de type 2 « Marais de Contres et pelouses de la Périsse ».

Un inventaire à grande échelle non réglementaire a été réalisé en 2016 dans le cadre du SAGE Yèvre-Auron, uniquement ciblé sur les enveloppes de forte probabilité de présence de zones humides. La commune en compte plusieurs.



### 2. Un patrimoine bâti remarquable

Il existe plusieurs monuments historiques à Dun-sur-Auron : l'Hotel « le Château vieux » (partiellement inscrit), le Domaine de la Périsse (inscrit), la collégiale Saint-Étienne (classé), Fortifications d'agglomération et château dit "la Salle-le-Roi" (partiellement classé-inscrit) et l'Hôtel, 10, rue Porte-Neuve (partiellement inscrit).

Un site inscrit, la Vieille ville de Dun-sur-Auron, est recensé.



### 3. Une commune exposée à des risques et nuisances

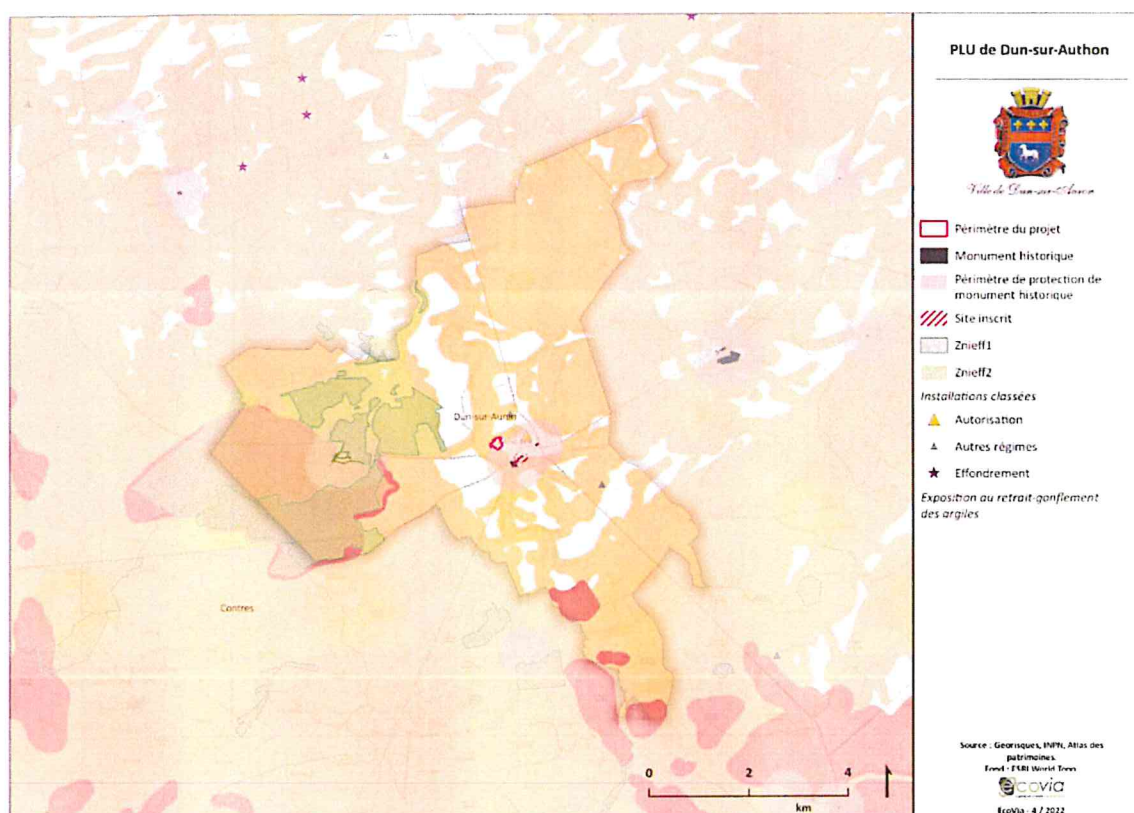
Il existe différents aléas naturels sur la commune : un aléa effondrement, des aléas retrait-gonflement des argiles moyens à fort, un risque sismique faible et un risque radon faible. Aucun atlas des zones inondables n'existe sur la commune, mais l'enveloppe approchée des inondations potentielles (EAIP) de l'Auron ou du ruisseau des Marais a été établie .

La base Géorisques (GASPAR) recense également le risque de rupture de barrage et celui de transport de matières dangereuses pour la commune.

Il existe 3 ICPE à Dun-sur-Auron :

- ETABLISSEMENTS PARAGEAU YVES SA (autorisation)
- Fourrière - Refuge Dun sur Auron (autres régimes)
- SAS B2R BIOGAZ DUNOIS (autres régimes)

Aucun site pollué (secteur SIS ou site BASOL) n'est recensé.





#### 4. Des ressources en eau vulnérables

La commune est comprise entièrement dans la ZRE du Bassin hydrographique du Cher, traduisant un déséquilibre quantitatif territorial.

Le bassin est également concerné par une zone vulnérable aux nitrates et sensible à l'eutrophisation, ce qui atteste de la fragilité des masses d'eau face aux pollutions.

L'agence de l'eau a relevé l'état des rivières et des masses d'eau souterraines :

- L'Auron est en état écologique médiocre, mais en bon état chimique ;
- Le Canal du Berry est en état écologique moyen, mais en état chimique indéterminé ;
- Les Calcaires et marnes du Jurassique supérieur du bassin versant de Yèvre/Auron libres sont en mauvais états chimique et quantitatif ;
- Les Calcaires tertiaires lacustres du Berry sont en bons états chimique et quantitatif.

Différents usages de l'eau sont recensés, pour l'irrigation, une industrie et l'eau potable. La commune importe son eau potable auprès du SMERSE et la distribue à ses abonnés. Tous les prélèvements montrent que la qualité est conforme en 2020. Le rendement réseau est de 89%, témoignant de faibles fuites.

Une station d'épuration traite les eaux usées communales et rejette les eaux traitées dans l'Auron. Elle a une capacité de 4 400 EH, et a reçu une charge de 2 686 EH en 2020, soit 61%. Elle était conforme en équipement et en performance. Les installations d'assainissement non collectif sont quant à elles conformes à 74% environ.

### 3/ OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

#### 1. Objet et justification de la modification simplifiée

La modification simplifiée porte sur la création d'un nouveau sous-zonage « Upv ». Cette nouvelle zone est destinée à l'accueil d'un projet de centrale photovoltaïque au sol. Le règlement graphique ainsi que le règlement écrit sont donc amenés à évoluer afin d'intégrer des adaptations liées à l'accueil de cette nouvelle activité.

Le projet de centrale photovoltaïque au sol est localisé dans l'ouest du bourg, sur le site d'une ancienne carrière entre l'Auron à l'ouest et des quartiers pavillonnaires au nord et à l'est et concerne une superficie de 3.5 hectares. Le site du projet est compris dans le maillage urbain de Dun-sur-Auron, il est desservi par la Rue de Gratouasse au Nord et la Rue Boissereau au Sud-Ouest.

Les douze parcelles concernées par le projet sont les suivantes : AX21, AX28, AX29, AX40, AX41, AX42, AX43, AX44, AX45, AX327, AX39, AX351.



Figure 1 : Localisation du projet



Ville de Dun-sur-Auron

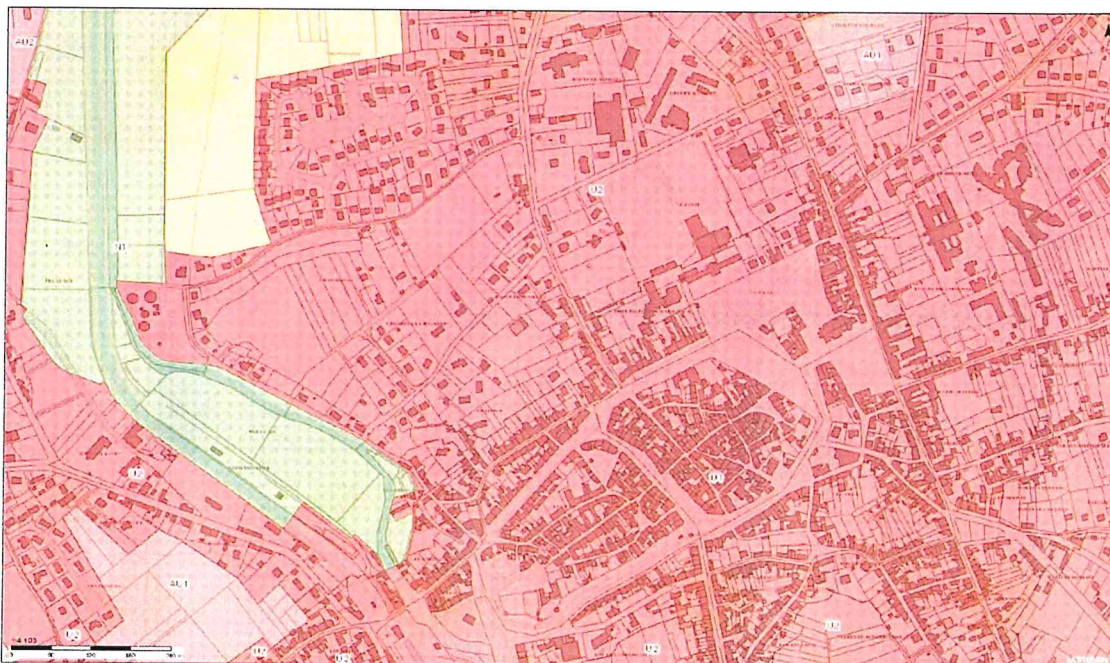
## Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Dun-sur-Auron – Rapport de présentation

Le site du projet est situé sur une ancienne carrière, en partie remblayée dont les abords au Nord, à l'Ouest et au Sud-Ouest sont fortement végétalisés.

Une étude paysagère a été réalisée, elle estime que les impacts paysagers bruts du projet sont de nuls à fort et concernent principalement les vues proches depuis la rue de la Gratouasse, l'entrée du site et l'impasse de la Chaume à la Rolande. Ainsi, l'étude préconise l'aménagement de haies paysagères au niveau de ces secteurs qui devraient induire un impact paysager résiduel faible à positif. Ces mesures préconisées sont intégrées directement dans le projet, comme présenté dans le plan masse page précédente. Ainsi, les incidences paysagères du projet sont faibles.

## 2. Description et modification du règlement graphique

AVANT

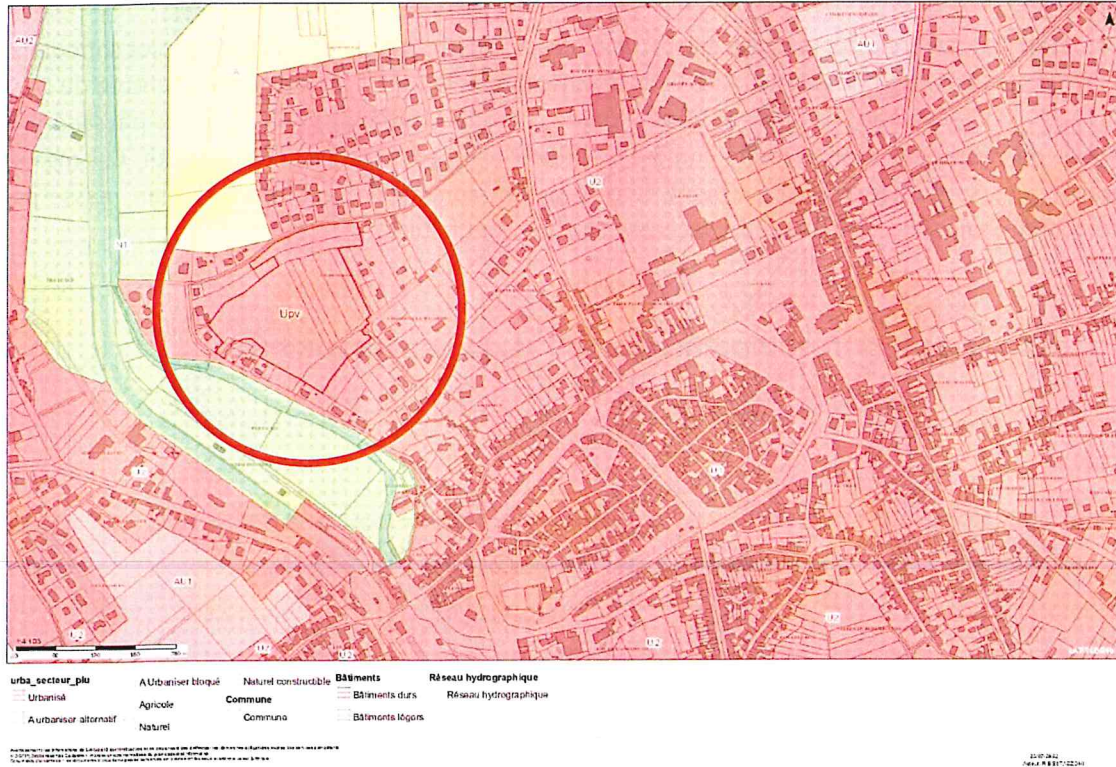


Document communiqué en vertu de la loi n° 178 du 16 juin 1978 et de la loi n° 100 du 11 juillet 1991. Toute réimpression est formellement interdite sans la permission écrite de la Ville de Dun-sur-Auron.

2017-04-12  
4444-18-017-02-24



APRES



3. Description et modification du règlement écrit

Règlement en vigueur et <b>modification</b>	Explications
<p align="center"><b>Chapitre I-Zone U</b></p> <p>La zone U délimite l'ensemble des secteurs d'urbanisation continue du territoire communal, centre historique et urbanisation périphérique du 20<sup>e</sup> siècle.</p> <p>La zone U comprend 2 secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• U1, correspondant au noyau historique de la ville et à ses faubourgs immédiats, secteurs raccordés en principe, au réseau collectif d'assainissement des eaux usées.</li> <li>• U2, correspondant au secteur de développement de la seconde moitié du 20<sup>e</sup> siècle, également raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées.</li> <li>• <b>Upv, correspondant à un secteur accueillant une centrale photovoltaïque au sol.</b></li> </ul>	<p><i>Ajout d'un sous-zonage Upv destiné l'accueil d'une centrale photovoltaïque au sol.</i></p>
<p><b>ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</b></p> <p><b>Dans le secteur U1 et U2 :</b></p> <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les ensembles ou groupes de bâtiments à usage d'activités industrielles, artisanales ou commerciales,</li> <li>• Les bâtiments d'exploitation agricole,</li> </ul>	<p><i>Retrait de l'interdiction de mouvements de sol, remblais ou excavations en zone Upv. L'objectif est de pouvoir rétablir un aspect assez plat pour être compatible avec le</i></p>



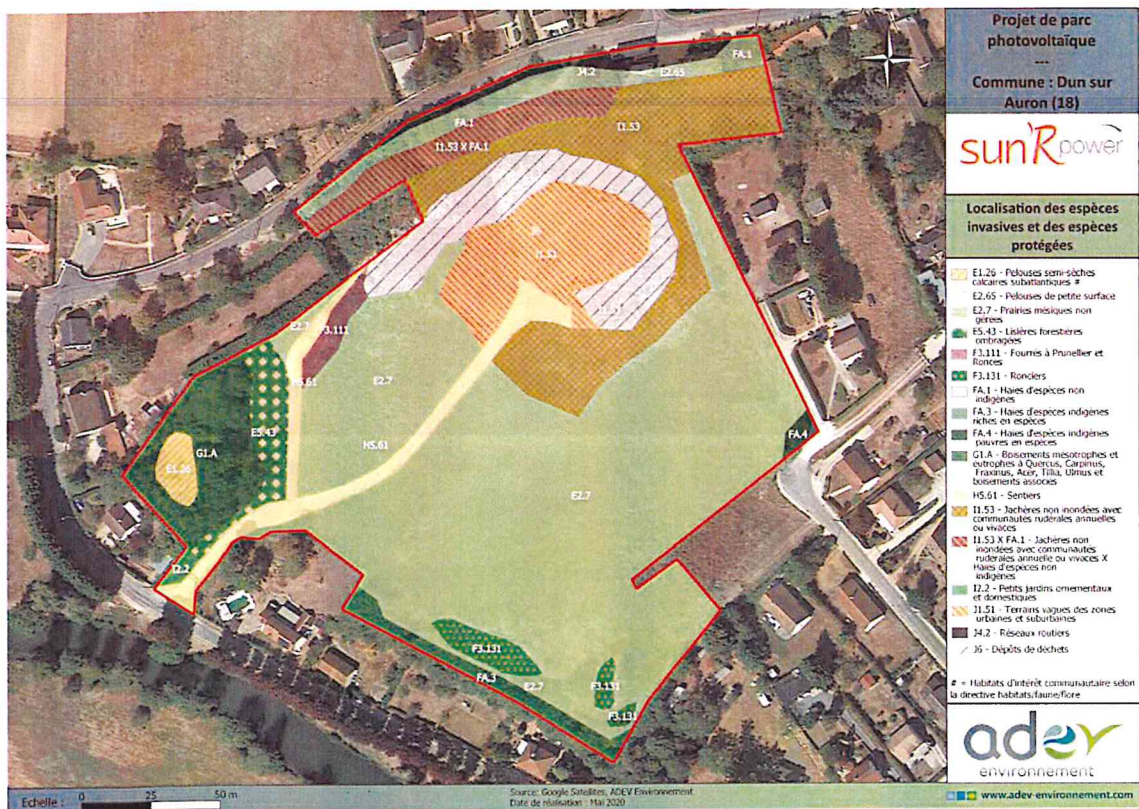
<ul style="list-style-type: none"><li>• Les terrains de camping,</li><li>• Les parcs d'attractions permanents et autres installations de loisirs gênantes pour le voisinage,</li><li>• Les dépôts de véhicules désaffectés, de déchets et matériaux divers,</li><li>• Les mouvements de sol, remblais ou excavations, modifiant l'aspect général du relief naturel,</li><li>• Les carrières.</li></ul> <p><b>Dans le secteur Upv :</b></p> <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Les bâtiments d'exploitation agricole,</li><li>• Les terrains de camping,</li><li>• Les parcs d'attractions permanents et autres installations de loisirs gênantes pour le voisinage,</li><li>• Les dépôts de véhicules désaffectés, de déchets et matériaux divers.</li></ul>	<p><i>projet de centrale photovoltaïque.</i></p>
---	--

Les autres articles restent inchangés.

## 4/ NOTE ENVIRONNEMENTALE DEMONTRANT L'ABSENCE D'INCIDENCE SIGNIFICATIVE DU PROJET DE MODIFICATION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Le site n'est pas concerné par des zones humides : il est à environ 100 m pour la zone humide (champ cultivé) en val de la carrière, et séparé des prairies humides eutrophes par l'Auron. L'étude d'impact ne mentionne aucune autre zone humide dans le périmètre du projet.

Il est également distant de plus de 800 m du site N2000. Néanmoins l'étude d'impact a relevé un habitat d'intérêt communautaire, E1.26 – Pelouses semi-sèches calcaires subatlantiques, localisé à l'ouest du périmètre (voir carte ci-après). Ce secteur a été intégré dans le Plan masse et ne sera pas modifié par le projet (voir plan ci-après).



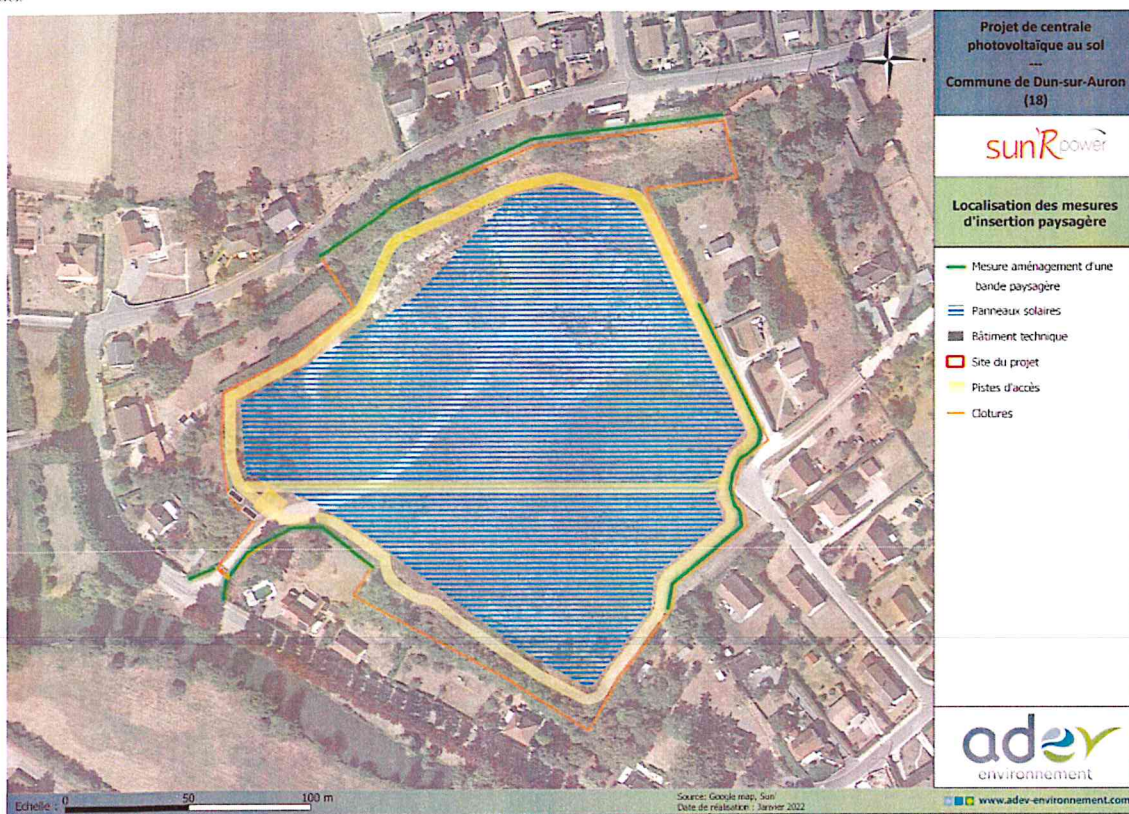


Le site est situé en partie dans le périmètre de protection des monuments historiques suivants : Fortifications d'agglomération et château dit "la Salle-le-Roi" et Hôtel dit "le Château Vieux" dit Maison de Charles VII. L'étude d'impact précise que le contexte urbain de ces monuments historiques ne permet pas de vues directes en direction du site du projet depuis leurs abords (pas de covisibilités), ainsi les incidences du projet sur ces monuments historiques sont nulles.

En parallèle, l'étude paysagère estime que les impacts paysagers bruts du projet sont de nuls à fort et concernent principalement les vues proches depuis la rue de la Gratouasse, l'entrée du site et l'impasse de la Chaume à la Rolande. Ainsi, l'étude préconise l'aménagement de haies paysagères au niveau de ces secteurs (voir carte ci-après) qui devraient induire un impact paysager résiduel faible à positif. Ces mesures préconisées sont intégrées directement dans le projet, comme présenté dans le plan masse page précédente. Ainsi, les incidences paysagères du projet sont faibles.



Ville de Dun-sur-Auron



Le site est concerné par un aléa retrait-gonflement des argiles moyen, mais ne devrait pas être très sensible à ce risque.

Le secteur de projet se trouve à environ 500 m de la Fourrière qui n'est plus en service et des établissements Parageau Yves SA, et à plus de 2 km de la SAS B2R Biogaz Dunois (ICPE). Néanmoins, la distance devrait permettre de limiter les risques industriels pour la commune et le site de projet.

Concernant l'impact sur la ressource en eau, le projet ne devrait pas engendrer de prélèvements d'eau ni de rejets impactants pour les milieux.