

Acte déposé à la
Préfecture du Cher, le

Acte déposé
Préfecture du C.

28 SEP. 2022

28 SEP. 2022



Ville de Dun-sur-Auron



**VILLE DE DUN-SUR-
AURON**

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée n°3

Règlement

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 .../.../...

plan@d ecovia
Planification et Développement Ingénieurs Conseil Environnement

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

TABLE DES MATIÈRES

Dispositions générales.....	3
Dispositions applicables aux zones urbaines	6
Chapitre I-Zone U	6
Chapitre II- Zone AU	14
Dispositions applicables à la zone agricole	20
Dispositions applicables à la zone naturelle	24
Annexe I.....	28
Annexe II.....	31

DG

TITRE I
DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de DUN-SUR-AURON

ARTICLE 2 – PORTÉE RESPECTIVE DU P.L.U. ET D'AUTRES DISPOSITIONS AFFECTANT L'OCCUPATION OU L'UTILISATION DU SOL

- Les règles du P.L.U. se substituent aux règles générales de l'urbanisme (Code de l'urbanisme).
- Toutefois, en application de l'article R. 111-1 du code de l'urbanisme, demeurent applicables les prescriptions définies dans les articles suivants :
 - Article R. 111-2 : Atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
 - Article R. 111-4 : Protection des vestiges archéologiques.
 - Article R. 111-15 : Respect de l'environnement.
 - Article R. 111 - 21 : Respect des sites et paysages, intégration architecturale des bâtiments.
- Indépendamment des règles du P.L.U., les servitudes d'utilité publique, répertoriées en annexe conformément à l'article L. 126-1 du Code de l'Urbanisme, sont opposables aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.
- Ce règlement n'exclut pas l'application d'autres dispositions, notamment celles permettant de refuser un permis de construire pour des travaux ou constructions devant être réalisés sur des terrains compris dans une opération pour laquelle une déclaration d'utilité publique a été publiée.
- Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en **zones urbaines** et en **zones agricoles et naturelles**.
- **Les zones urbaines**, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II, couvrent l'espace déjà urbanisé.

Elles sont dénommées :
 - Zones U, d'urbanisation existante
 - Zones AU, destinées à l'urbanisation.
- **La zone agricole**, à laquelle s'appliquent les dispositions du titre III, couvre l'espace exclusivement réservé aux activités agricoles et aux équipements d'intérêt général,
- **La zone naturelle**, à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV, couvre l'espace situé hors des zones urbaines, de protection du milieu naturel et des paysages et/ou zone de risque naturel.
- **Les emplacements réservés** aux voies, aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, précisant leur destination et les collectivités, services et organisme publics bénéficiaires (article R. 123-11 du code de l'urbanisme). Le propriétaire peut demander à bénéficier des dispositions de l'article L. 123-17 du code de l'urbanisme.
- **Les espaces boisés classés** figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

DG

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

- Conformément aux dispositions de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes
- L'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'occupation ou d'utilisation sol est chargée de statuer sur ces adaptations

Aucune adaptation ne peut être motivée par la forme ou la dimension d'une parcelle créée postérieurement à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme

ARTICLE 5 - PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

- Conformément aux dispositions de la loi 2003-707 du 1^{er} avril 2003 relative à l'archéologie préventive, lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le code de l'urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis sont délivrés après avis du préfet, qui consulte le conservateur régional de l'archéologie.

RAPPELS RÉGLEMENTAIRES

CLOTURES

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

TERRAINS ENCLAVES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil.

DÉFINITION DE LA NOTION DE « PIÈCE PRINCIPALE »

Article R. 111-1 du Code de la construction et de l'habitation : un logement ou habitation comprend, d'une part, des pièces principales destinées au séjour ou au sommeil, éventuellement des chambres isolées et, d'autre part, des pièces de service, telles que cuisines, salles d'eau, cabinets d'aisance, buanderies, débarras, séchoirs, ainsi que, le cas échéant, des dégagements et des dépendances.

DÉFINITION DE LA NOTION « D'ANNEXE »

*Au sens du présent règlement, est considéré comme bâtiment annexe toute construction **non** accolée à la construction principale et ne comportant pas de pièce principale (voir définition ci-avant). Les constructions accolées, quelle que soit leur destination, sont considérées comme extension de la construction principale.*

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sauf précisions contraires, les hauteurs de constructions s'entendent « à l'égout des toitures ».

ESPACES BOISÉS CLASSES

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques

DG

ÉLÉMENTS DE PAYSAGE A PROTÉGER - EXTRAIT DE L'ARTICLE U23-1-7°DU CODE DE L'URBANISME

Les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

À ce titre, ils peuvent :

7° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

ARTICLE R. 111- 2 DU CODE DE L'URBANISME

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

ARTICLE R. 111- 4 DU CODE DE L'URBANISME

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

ARTICLE R. 111-15 DU CODE DE L'URBANISME

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

ARTICLE R.111-21 DU CODE DE L'URBANISME

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

U

TITRE I
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I-ZONE U

La zone U délimite l'ensemble des secteurs d'urbanisation continue du territoire communal, centre historique et urbanisation périphérique.

La zone U comprend 2 secteurs :

- 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.
- U2, correspondant au secteur de développement, également raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées.
- Upv, correspondant à un secteur accueillant une centrale photovoltaïque au sol.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Dans le secteur U1 et U2 :
 - Sont interdits :
 - les ensembles ou groupes de bâtiments à usage d'activités industrielles, artisanales ou commerciales,
 - les bâtiments d'exploitation agricole,
 - les terrains de camping,
 - les parcs d'attractions permanents et autres installations de loisirs gênantes pour le voisinage,
 - les dépôts de véhicules désaffectés, de déchets et matériaux divers,
 - les mouvements de sol, remblais ou excavations, modifiant l'aspect général du relief naturel,
 - les carrières.
 - Dans le secteur Upv :
 - Sont interdits :
 - les bâtiments d'exploitation agricole,
 - les terrains de camping,
 - les parcs d'attractions permanents et autres installations de loisirs gênantes pour le voisinage,
 - les dépôts de véhicules désaffectés, de déchets et matériaux divers.

ARTICLE U 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les constructions et installations à usage d'activités sont admises aux conditions suivantes :
 - n'être source d'aucune nuisance pour le voisinage urbain,
 - présenter une architecture en harmonie avec le caractère urbain résidentiel et particulièrement dans le centre-ville et ses faubourgs (où les projets sont soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France).
 - être compatibles avec les équipements d'infrastructure qui doivent les desservir.
- Sont également admises aux mêmes conditions, Les installations classées liées à la vie urbaine, quel que soit leur régime (autorisation ou déclaration), à condition que les nuisances et les risques en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, soient compatibles avec le voisinage.
- les abris de jardins sont admis sous condition que leur superficie n'excède pas 15 m2. Ils sont limités à un seul par îlot de propriété

U

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 3 - VOIRIE ET ACCÈS

• **Voirie :**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée. Ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles auront à supporter ou aux constructions ou installations qu'elles devront desservir.

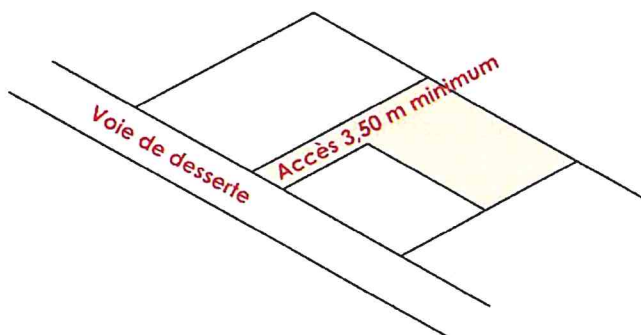
En tous secteurs, une largeur de plate-forme au moins égale à 8 m peut être imposée, selon la nature et l'importance des aménagements projetés.

Les voies en impasse peuvent être interdites dans les lotissements. Lorsqu'elles sont autorisées, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

• **Accès :**

L'accès des terrains non directement desservis par une voie publique ou privée répondant aux caractéristiques définies ci-dessus, doit être adapté à l'opération et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Cet accès doit présenter une largeur de 3.50 m au moins et ne pas comporter de passage sous porche inférieur à 3.50 m de hauteur.

La largeur des entrées cochères doit être adaptée à l'usage des constructions dont elles assurent l'accès.



ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

• **Eau :**

Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

• **Assainissement - Eaux usées :**

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

Dans le cas exceptionnel de terrains non encore desservis, les eaux usées doivent être dirigées sur un dispositif individuel d'épuration et d'élimination, conçu pour être branché directement sur le réseau d'assainissement lorsqu'il sera mis en place.

L'évacuation d'eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

U

ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX (suite)

- **Assainissement - Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- **Électricité et télécommunications :**

Les constructions doivent être raccordées au réseau électrique. Des raccordements ensevelis sont imposés.

ARTICLE U 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pour les constructions non raccordées au réseau collectif d'eaux usées, les terrains doivent avoir des caractéristiques permettant la mise en place d'un dispositif individuel d'épuration et d'élimination des eaux usées.

ARTICLE U 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- **Dans le secteur U1 :**

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées, ou à l'alignement de fait des façades existantes. Toutefois, hors des alignements continus du bâti existant, des implantations en retrait peuvent être autorisées dans certains cas particuliers, pour tenir compte de la configuration du terrain ou s'il s'avère qu'elles contribuent à la qualité d'un projet d'ensemble. Dans ce cas, des éléments de continuité (murs, clôture, plantations) devront être implantés en alignement (*Voir les schémas page suivante*).

Des constructions en retrait de l'alignement peuvent également être édifiées, en second front, à l'arrière des constructions implantées à l'alignement des voies.

- **Dans le secteur U2 :**

L'implantation des constructions au long de voies publiques ou privées sera à l'identique de l'implantation des constructions voisines, à l'alignement des voies ou en retrait de celui-ci. En l'absence d'implantation voisine de référence, l'implantation des constructions nouvelles respectera un recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées.

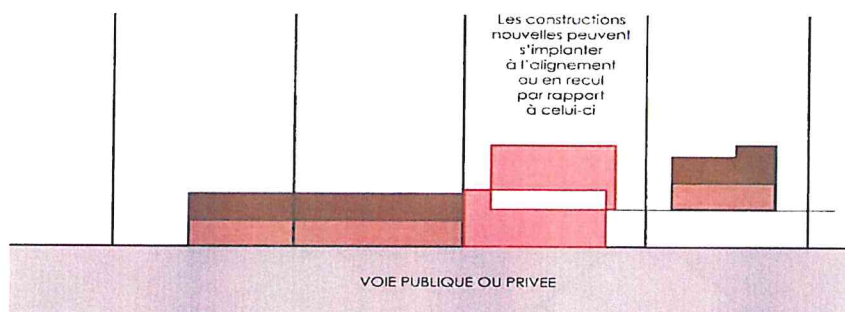
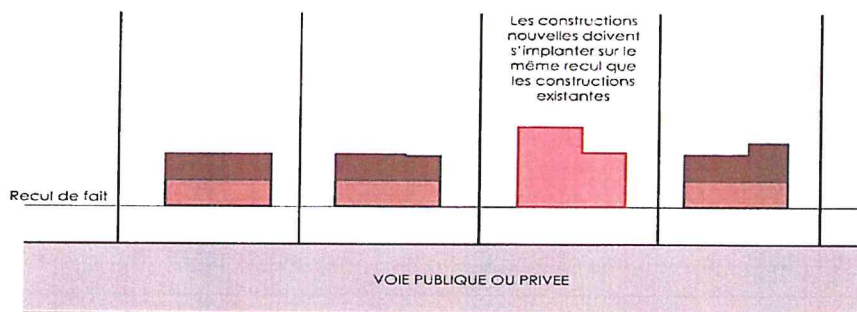
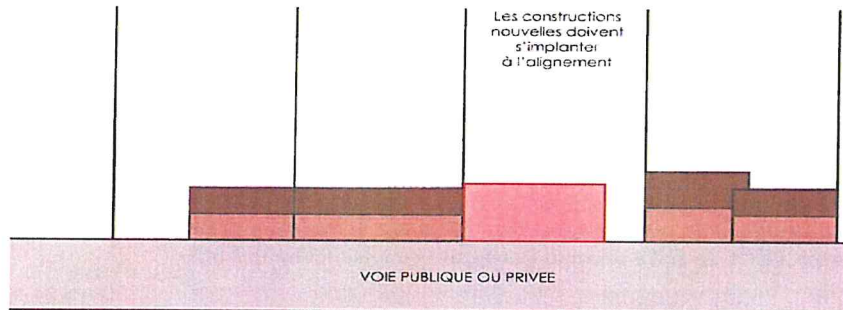
Toutefois et dans tous les cas, des implantations différentes peuvent être autorisées dans certains cas particuliers, pour tenir compte de la configuration du terrain ou s'il s'avère qu'elles contribuent à la qualité d'un projet de lotissement ou de constructions groupées.

- **En tous secteurs**, l'implantation à l'alignement ou sur limite de voie privée qui en tient lieu peut être autorisée pour les équipements publics de faible importance ou les constructions nécessaires aux services publics dont la superficie est au plus égale à 15 m² et dont la hauteur ne dépasse pas 3 mètres à l'égout du toit.

- **En tous secteurs**, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

U

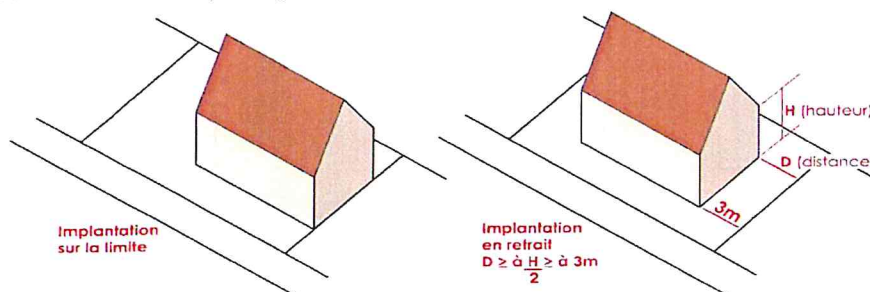
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES DANS LE SECTEUR U1



U

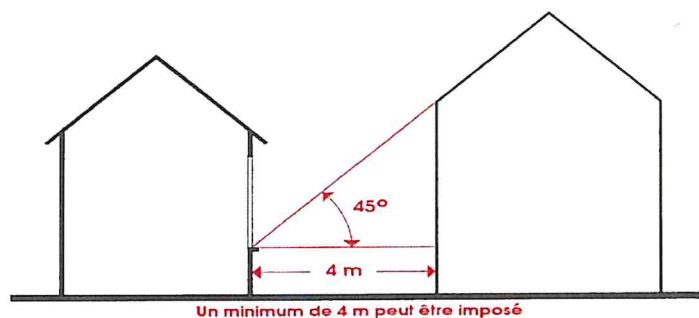
ARTICLE U 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Dans le secteur U1 les constructions doivent être édifiées en façade sur rue, d'une limite séparative à l'autre. Toutefois, dans le cas où la largeur du terrain entre deux limites imposerait une construction trop importante, l'implantation peut être autorisée sur une seule limite. Dans ce cas, la continuité de l'aspect urbain de la rue peut être assurée par la réalisation d'un mur de façade.
- Dans le secteur U2 les constructions peuvent être implantées sur la limite séparative ou en retrait de celle-ci.
- Lorsque les constructions sont implantées en retrait, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3 m.
- Toutefois, l'agrandissement de bâtiments existants, implantés à moins de 3 m de la limite séparative, peut être autorisé dans le prolongement de l'existant



ARTICLE U 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- 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, seraient vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. Une distance minimale de 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, afin de garantir le bon éclairage des pièces d'habitation ou de travail



U

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL

- Néant.

ARTICLE U 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- **Dans le secteur U1** la hauteur des constructions d'habitation ne doit pas excéder trois niveaux principaux, rez-de-chaussée compris, auxquels peut être ajouté un niveau de combles habitables.
- **Dans le secteur U2** la hauteur des constructions d'habitation ne doit pas excéder deux niveaux principaux, rez-de-chaussée compris, auxquels peut être ajouté un niveau de combles habitables.
- Lorsqu'elle ne peut être exprimée en nombre de niveaux et sous réserve des prescriptions particulières relatives à la protection de monuments historiques, la hauteur des constructions autres que l'habitation ne doit pas excéder 12 m au sommet du bâtiment, cheminées et autres superstructures exclues.
Sur les terrains en pente, la hauteur est calculée à l'aplomb du point le plus haut de l'emprise au sol des bâtiments à édifier.
- Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées pour les équipements d'infrastructure et pour les activités, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE U11- ASPECT EXTÉRIEUR

- L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des bâtiments ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

À l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques, les permis de démolir, les projets d'installation et de construction de toute nature sont soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

Il est recommandé, en tous secteurs, de consulter préalablement à tout projet de construction, les services ou organismes de conseil en matière d'architecture, d'urbanisme et d'environnement (Architecte des Bâtiments de France, Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement).

- Lorsque sa partie visible est supérieure à 0.60 mètre au-dessus du terrain naturel, le sous-sol doit être traité comme le reste de la construction (spécialement en ce qui concerne les teintes, les enduits et les proportions des ouvertures).
- Les clôtures et portails doivent être de forme simple et s'intégrer à l'environnement. Les clôtures pleines doivent être construites en un matériau unique et s'intégrer à l'architecture environnante.
- La hauteur des soubassements maçonnés des clôtures à claire-voie doit être :
 - soit, inférieure ou égale à 40% de la hauteur totale de la clôture,
 - soit, égale ou supérieure à 60 % de la hauteur totale de la clôture.
- La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2.00 mètres. Toutefois, **dans le secteur U1**, des éléments de murs de clôture de hauteur supérieure pourront être réalisés pour assurer des continuités bâties au long des alignements.

U

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTÉRIEUR (Suite)

- Les toitures des constructions principales doivent être à deux versants ou plus et réalisées en ardoises ou tuiles vieilles ou en matériaux de même aspect. Sont toutefois admis, les éléments mettant en œuvre les énergies nouvelles tels que panneaux solaires ou capteurs photovoltaïques.

Dans le secteur U1 ces panneaux seront dans tous les cas intégrés à la toiture et non posés en sur-épaisseur.

Dans le secteur U2 ces panneaux seront, pour tout bâtiment neuf, intégrés à la toiture et non posés en sur-épaisseur. Ils pourront toutefois être posés sur la toiture, dans le cas de bâtiments existants.

- L'inclinaison des toitures doit être au minimum de :
 - 100 % (45°) dans le *secteur U1*,
 - 70 % (35°) dans le *secteur U2*.
 - *Dans le secteur U1*, les constructions annexes présenteront une unité d'aspect avec les constructions principales, particulièrement en ce qui concerne les matériaux, enduits et toitures,
 - *Dans le secteur U2*, Les constructions accolées aux constructions principales, ainsi que les annexes d'une superficie supérieure à 15 m², présenteront une unité d'aspect avec celles-ci, particulièrement en ce qui concerne les matériaux, enduits et toitures.
- Les constructions annexes d'une superficie au plus égale à 15 m² pourront être réalisées dans des matériaux différents, à condition de présenter une bonne intégration à l'environnement.
- *En tous secteurs*, des critères esthétiques différents de ceux définis ci-dessus peuvent être admis, s'il s'avère qu'ils contribuent à la qualité d'un projet ou répondent à une nécessité de cohérence interne d'un projet, sans porter atteinte au caractère des lieux avoisinants ni à l'environnement.

ARTICLE U 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

- *Dans le secteur U2*, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Dans les lotissements ou opérations de logements groupés de plus de 2 lots prévoyant des équipements communs, un stationnement public devra être créé, égal à 0,5 place par logement.
- En cas d'impossibilité de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain, situé à moins de 300 m du premier, les aires de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dits emplacements.

U

ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

- Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.
- Les arbres existants doivent être maintenus. En cas d'impossibilité, leur disparition doit être compensée par un aménagement paysager.
- Dans les lotissements ou opérations groupées dont la superficie est supérieure à 10 000 m², 5 % au moins de la surface totale du terrain doivent être aménagés en espaces collectifs d'agrément.
- les installations pouvant présenter des nuisances et les dépôts doivent être masqués par un écran de verdure.

SECTION III - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions autorisées dans la zone

AU

CHAPITRE II- ZONE AU

La zone AU est destinée à l'urbanisation future. Elle est essentiellement destinée à la fonction résidentielle et à toutes ses fonctions d'accompagnement, équipements publics, commerces, activités urbaines non-nuisantes. De par sa nature même, elle implique que les opérations qui s'y développent aient fait l'objet d'un plan d'aménagement qui permette une urbanisation progressive, respectueuse d'une cohérence d'ensemble.

La zone AU comprend 3 secteurs :

- **Secteur AU1**, à dominante résidentielle dont l'urbanisation peut être immédiate,
- **Secteur AU2**, à dominante résidentielle, dont l'urbanisation ne sera possible qu'après réalisation ou renforcement des équipements d'infrastructure et après modification ou révision du **PLU**,
- **Secteur AUa**, destiné à l'implantation d'activités économiques, dont l'urbanisation peut être immédiate.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Sont interdits **dans le secteur AU s** :
 - les ensembles ou groupes de bâtiments à usage d'activités industrielles, artisanales ou commerciales,
 - les bâtiments d'exploitation agricole,
 - les terrains de stationnement de caravanes, et les caravanes isolées,
 - les terrains de camping,
 - les parcs d'attractions permanents et autres installations de loisirs gênantes pour le voisinage,
 - les dépôts de véhicules désaffectés, de déchets et matériaux divers,
 - les carrières
- Sont interdits **dans le secteur AU2** :
 - Tout type d'occupation ou d'utilisation du sol, à l'exception transformation et de la transformation et de l'agrandissement des constructions existantes.
- Sont interdits **dans le secteur AUa** :
 - toutes les occupations ou utilisations du sol qui ne justifient pas d'un lien avec une activité tertiaire, commerciale, industrielle artisanale ou d'entrepôt existante ou à créer dans la zone

ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Sont admises sous conditions, **dans l'ensemble de la zone** la transformation, l'agrandissement, le changement de destination pour un usage admis dans le secteur des constructions existantes.
- Sont admises sous conditions, **dans le secteur AU1** :
 - Les constructions isolées, au fur et à mesure de la réalisation des équipements d'infrastructure, sous condition de ne pas compromettre un aménagement rationnel de la zone.
 - les lotissements à usage d'habitation ou toute opération d'urbanisation groupée, ayant fait l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble intéressant tout ou partie de la zone et présentant les caractères d'une intégration rationnelle au milieu urbain.

AU

ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES (Suite)

- Outre les obligations définies à l'alinéa ci-dessus, sont admises sous conditions, **dans le secteur AU1**, les occupations et installations du sol ci-après :
 - les constructions et installations à usage d'activités ne produisant aucune nuisance pour le voisinage, à condition que leurs dimensions et leur architecture permettent une intégration satisfaisante à l'environnement urbain.
 - Les installations classées liées à la vie urbaine, quel que soit leur régime (autorisation ou déclaration), à condition que les nuisances et les risques en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, soient compatibles avec le voisinage.
 - les abris de jardins, sous réserve que leur superficie n'excède pas 15 m². Ils sont limités à un seul par îlot de propriété.
- Sont admises sous conditions, **dans le secteur AUa**, les occupations et utilisations du sol ci-après :
 - les lotissements industriels ou toute opération d'urbanisation groupée, ayant fait l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble intéressant tout ou partie de la zone et présentant les caractères d'une intégration rationnelle au milieu urbain.
 - Les constructions isolées, au fur et à mesure de la réalisation des équipements d'infrastructure, sous condition de ne pas compromettre un aménagement rationnel de la zone.
 - Les constructions à usage d'habitation, à condition d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements implantés dans le secteur.
 - Les équipements publics liés ou nécessaires aux constructions admises dans le secteur.
 - Les constructions, ouvrages et installations liés à la réalisation des équipements d'infrastructure.
 - Les installations classées, à l'exception des carrières, sont admises à condition que la localisation envisagée permette de maintenir les zones d'habitations à l'écart des nuisances.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 - VOIRIE ET ACCÈS

- **Voirie :**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée. Ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles auront à supporter ou aux constructions ou installations qu'elles devront desservir.

Une plate-forme de 8 m minimum, comportant une chaussée de 5 m minimum peut être exigée. Elle est obligatoire pour toute voie nouvelle desservant plus de 10 logements et pour toute voie nouvelle **dans le secteur AUa**.

Les voies en impasse peuvent être interdites dans les lotissements. Lorsqu'elles sont autorisées, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.
- **Accès :**

L'accès des terrains non directement desservis par une voie publique ou privée répondant aux caractéristiques définies ci-dessus, doit être adapté à l'opération et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Cet accès doit présenter une largeur de 3.50 m au moins et ne pas comporter de passage sous porche inférieur à 3.50 m de hauteur. La largeur des entrées cochères doit être adaptée à l'usage des constructions dont elles assurent l'accès

AU

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- **Eau :**
Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.
- **Assainissement - Eaux usées :**
Là où il existe, les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement. Ailleurs, les eaux usées doivent être dirigées sur un dispositif individuel d'épuration et d'élimination.
- **Assainissement - Eaux pluviales :**
Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- **Électricité et télécommunications :**
Des raccordements ensevelis sont imposés

ARTICLE AU 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

- Pour les constructions non raccordées au réseau collectif d'eaux usées, les terrains doivent avoir des caractéristiques permettant la mise en place d'un dispositif individuel d'épuration et d'élimination des eaux usées.

ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m de l'alignement ou de la limite de voie privée qui en tient lieu. Toutefois, des implantations à moins de 5 mètres, et jusqu'à l'alignement, peuvent être autorisées dans certains cas particuliers, pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou de la configuration du terrain ou s'il s'avère qu'elles contribuent à la qualité d'un projet de lotissement ou de constructions groupées.
- *Dans le secteur AUa*, les postes de garde peuvent être implantés à une distance moindre et jusqu'en limite de voie.
- *En tous secteurs*, l'implantation à l'alignement ou sur limite de voie privée qui en tient lieu peut être autorisée pour les équipements publics de faible importance ou les constructions nécessaires aux services publics dont la superficie est au plus égale à 15 m² et dont la hauteur ne dépasse pas 3 mètres à l'égout du toit.
- *En tous secteurs*, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points

AU

ARTICLE AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- **Dans les secteurs AU1 et AU2 :**
Les constructions peuvent être implantées sur la limite séparative ou en retrait de celle-ci. Lorsque les constructions sont implantées en retrait, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3 m.
- **Dans le secteur AUa :**
Les constructions et installations à usage d'activité doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 5 m.

Ce minimum est porté à 10 m, lorsque la parcelle voisine n'est pas située en secteur AUa.

Les constructions à usage d'habitation, les bureaux ainsi que les équipements publics de faible importance ou les constructions nécessaires aux services publics dont la superficie est au plus égale à 15 m² et dont la hauteur ne dépasse pas 3 mètres à l'égout du toit, peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait de celle-ci.

ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- 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 (*Voirie schéma de la page 9*).
- Une distance minimale de 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, afin de garantir le bon éclairage des pièces d'habitation ou de travail

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

- Néant.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- Dans les secteurs AU1 et AU2, la hauteur des constructions d'habitation ne doit pas excéder deux niveaux principaux, rez-de-chaussée compris, auxquels peut être ajouté un niveau de combles habitables.
- En tous secteurs, lorsqu'elle ne peut être exprimée en nombre de niveaux, la hauteur des constructions autres que l'habitation ne doit pas excéder 12 m au sommet du bâtiment, cheminées et autres superstructures exclues.
- Sur les terrains en pente, la hauteur est calculée à l'aplomb du point le plus haut de l'emprise au sol des bâtiments à édifier.
- Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées pour les équipements d'infrastructure et pour les activités, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent

AU

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

- L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des bâtiments ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Lorsque sa partie visible est supérieure à 0.60 mètre au-dessus du terrain naturel, le sous-sol doit être traité comme le reste de la construction (spécialement en ce qui concerne les teintes, les enduits et les proportions des ouvertures).
- Les clôtures et portails doivent être de forme simple et s'intégrer à l'environnement. Les clôtures pleines doivent être construites en un matériau unique et s'intégrer à l'architecture environnante.
- La hauteur des soubassements maçonnés des clôtures à claire-voie doit être :
 - soit, inférieure ou égale à 40% de la hauteur totale de la clôture,
 - soit, égale ou supérieure à 60 % de la hauteur totale de la clôture.
- La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2.00 mètres.
- **Dans les secteurs AU 1 et AU 2 :**
 - Les toitures des constructions principales doivent être à deux versants ou plus et réalisées en ardoises ou tuiles vieilles ou en matériaux de même aspect. Sont toutefois admis, les éléments mettant en œuvre les énergies nouvelles tels que panneaux solaires ou capteurs photovoltaïques.

Ces panneaux seront, pour tout bâtiment neuf, intégrés à la toiture et non posés en surépaisseur. Ils pourront toutefois être posés sur la toiture, dans le cas de bâtiments existants.
 - Les toitures présenteront une inclinaison de 70% (35°) minimum.
 - Les constructions accolées aux constructions principales, ainsi que les annexes d'une superficie supérieure à 15 m², présenteront une unité d'aspect avec celles-ci, particulièrement en ce qui concerne les matériaux, enduits et toitures.
 - Les constructions annexes d'une superficie au plus égale à 15 m² pourront être réalisées dans des matériaux différents, à condition de présenter une bonne intégration à l'environnement.
- **Dans le secteur AUa :**
 - les bâtiments commerciaux, d'activités, de services ou d'équipements devront témoigner d'une recherche architecturale et utiliser des matériaux de qualité,
 - les enseignes seront seules admises en façade de bâtiment, à l'exclusion de tout message publicitaire, sous quelque forme que ce soit,
- **Dans tous secteurs,** des critères esthétiques différents de ceux définis ci-dessus peuvent être admis, s'il s'avère qu'ils contribuent à la qualité d'un projet ou répondent à une nécessité de cohérence interne d'un projet, sans porter atteinte au caractère des lieux avoisinants ni à l'environnement.

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

- **Dans le secteur U2,** le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Dans les lotissements ou opérations de logements groupés de plus de 2 lots prévoyant des équipements communs, un stationnement public devra être créé, égal à 0,5 place par logement

AU

ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

- Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.
- Les arbres existants doivent être maintenus. En cas d'impossibilité, leur disparition doit être compensée par un aménagement paysager.
- Dans les lotissements ou opérations groupées dont la superficie est supérieure à 10 000 m², 5 % au moins de la surface totale du terrain doivent être aménagés en espaces collectifs d'agrément.
- **Dans le secteur AUa :**
 - les surfaces libres de toute occupation, et notamment les trois premiers mètres de la marge de reculement doivent recevoir un revêtement végétal ou des plantations d'arbres ou d'arbustes.
 - les installations pouvant présenter des nuisances et les dépôts doivent être masqués par un écran de verdure.

SECTION III - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions autorisées dans la zone.

A

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

La zone A est réservée à l'activité agricole ainsi qu'aux équipements et installations d'intérêt collectif.

Elle comporte un secteur AI, à l'intérieur duquel le changement de destination des constructions est autorisé.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Sont interdites toutes les occupations ou utilisations du sol qui ne sont pas liées à l'activité agricole ou qui ne concernent pas la réalisation des équipements d'infrastructure, de services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Sont admises sous conditions les occupations du sol et installations ci-après :
 - les constructions et installations de toute nature liées et nécessaires à l'activité agricole, à condition d'être implantées à proximité des bâtiments principaux d'exploitation, à moins que les règles d'hygiène et de sécurité ne leur imposent un recul minimum.
 - les installations classées liées à l'exploitation agricole, à condition que la localisation envisagée permette de maintenir les zones d'habitation à l'écart des nuisances.
 - les constructions, ouvrages et installations liées à la réalisation des équipements d'infrastructure, de services publics ou d'intérêt collectif.
 - les carrières, aux conditions fixées par l'arrêté d'autorisation.
- En outre dans *le secteur Ah* est autorisé le changement de destination des constructions existantes d'intérêt architectural ou patrimonial, sous condition de ne pas compromettre d'exploitation agricole.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - VOIRIE ET ACCÈS

- **Voirie :**
Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles auront à supporter ou aux constructions ou installations qu'elles devront desservir. Elles devront en particulier satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'enlèvement des ordures ménagères.
- **Accès**
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Au long des routes départementales les accès sont limités à un seul par îlot de propriété. Ils sont interdits pour les terrains desservis par une autre voie

A

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- **Eau :**
Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable. En l'absence de réseau public, ou si ses caractéristiques sont insuffisantes, l'alimentation peut être réalisée par captage, forage ou puits conformément à la réglementation en vigueur.
- **Assainissement - Eaux usées :**
Les eaux usées doivent être dirigées sur un dispositif individuel d'épuration et d'élimination. L'évacuation d'eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux.
- **Assainissement - Eaux pluviales :**
Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Il est conseillé aux pétitionnaires de se rapprocher des services de police de l'eau (DDT) pour connaître la réglementation en vigueur.
- Dans toute la mesure du possible sera prévu, à l'occasion de chaque demande permise de construire, la mise en place d'une réserve individuelle de stockage des eaux de pluie.
- **Électricité et télécommunications**
Des raccordements ensevelis peuvent être imposés

ARTICLE A 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

- Les terrains doivent avoir, le cas échéant, des caractéristiques permettant la mise en place d'un dispositif individuel d'épuration et d'élimination des eaux usées.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Au long de la RN 76 et de la RD 953, le recul des constructions par rapport à l'axe de la voie doit être au minimum de :
 - 25 mètres pour les bâtiments d'exploitation agricole,
 - 75 mètres pour les autres constructions admises dans la zone.
- Au long des autres voies les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 m de l'alignement, ou de la limite de voie privée qui en tient lieu. Toutefois, l'implantation à une distance moindre peut être autorisée dans le cas d'agrandissement de constructions existantes.
- Sauf au long de la RN 76 et de la RD 953, l'implantation à l'alignement, ou sur la limite de voie privée qui en tient lieu, peut être autorisée pour les constructions liées aux installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie ou d'exploitation des réseaux divers, dont la surface au sol est au plus égale à 10 m² et la hauteur à l'égout du toit inférieure à 3 m.

A

ARTICLE A 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Les constructions peuvent être implantées en limite séparative. Lorsqu'elles ne le sont pas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 m.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ou d'activités 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 (*Voir le schéma au bas de la page 10*).
- Une distance minimale de 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, afin de garantir le bon éclairage des pièces d'habitation ou de travail

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

- Néant.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur d'une construction à usage d'habitation ne doit pas excéder un rez-de-chaussée, auquel peut être ajouté un niveau de combles habitables.
- Dans les autres cas, Il fait application de l'article R 111.21 du code de l'urbanisme (voir les dispositions générales en début de règlement).
- Dans tous les cas, des constructions existantes qui présenteraient des hauteurs supérieures aux limites définies ci-dessus, pourront être agrandies dans la même volumétrie.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

- Il fait application de l'article R. 111.21 du code de l'urbanisme (voir les dispositions générales en début de règlement).
- Les constructions à usage d'habitation doivent se conformer aux prescriptions de l'article U 11 (pages 10 et 11).

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques

A

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

- Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.
- Les arbres existants doivent être maintenus. En cas d'impossibilité, leur disparition doit être compensée par un aménagement paysager.
- Les haies existantes doivent être conservées. Les coupes ne peuvent concerner que l'entretien et le renouvellement végétal.

SECTION III - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions autorisées dans la zone.

N

TITRE IV
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

CHAPITRE I - ZONE N

La zone N est la zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, ainsi que des risques d'inondations. Elle concerne la toute la partie Ouest du territoire communale, limitée par la vallée de l'Auron et recouvre les sites sensibles des marais de Contres et des lande et chaumes de « La Périsse ».

Elle comporte un *secteur NI* portant sur la vallée de l'Auron à l'intérieur duquel s'affirme une vocation de zone de loisirs.

La zone comporte un *secteur N2*, sur lequel la construction neuve de bâtiments annexes à l'existant est admise.

La zone comporte un *secteur Nh*, intéressant les hameaux constitués de Sainte Radegonde et des Chaumes de Grosbert, sur lesquels des constructions neuves sont admis.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Sont interdits :
 - **Dans le secteur N**, toute construction nouvelle et toute nature d'occupation ou d'utilisation du sol autre que les constructions, ouvrages et installations liées à la réalisation des équipements d'infrastructure et d'intérêt collectif.
 - **Dans le secteur NI**, toutes natures d'utilisation ou d'occupation du sol autres que :
 - les constructions, ouvrages et installations liées à la réalisation des équipements d'infrastructure et d'intérêt collectif,
 - les constructions et installations destinées aux activités sportives, ludiques et de loisirs,
 - les constructions annexes des constructions existantes,
 - Le stationnement temporaire des caravanes.
 - **Dans le secteur N2**, toutes natures d'utilisation ou d'occupation du sol autres que :
 - les constructions, ouvrages et installations liées à la réalisation des équipements d'infrastructure et d'intérêt collectif,
 - les constructions annexes des constructions existantes,
 - Le stationnement temporaire des caravanes.
 - **Dans les secteurs Nh** : toutes natures d'utilisation ou d'occupation du sol autres que :
 - les habitations et leurs annexes, ainsi que les ateliers artisanaux liés à ces habitations.
- Les carrières sont interdites **dans l'ensemble de la zone**.

N

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Sont admises sous conditions les occupations et installations du sol ci-après :
 - **Dans l'ensemble de la zone ;**
 - L'extension et la transformation et le changement de destination des constructions existantes, limitées à 50 % de l'emprise d'origine du bâtiment.
 - La reconstruction sur place après sinistre, avec les caractéristiques de volume et de surface du bâtiment initial.
 - Les constructions, ouvrages et installations liées à la réalisation des équipements d'infrastructure à condition que leur localisation dans la zone soit impérative.
 - Sont en outre autorisées **dans le secteur NI** :
 - Les constructions et installations destinées à des équipements à caractère sportif ou de loisir, à l'exclusion des structures permanentes d'hébergement, sous condition de ne créer aucune gêne ou nuisance pour le voisinage, notamment visuelle ou sonore, et que leur aménagement face l'objet d'une recherche particulière quant à leur intégration au paysage et au milieu naturels.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - VOIRIE ET ACCÈS

- **Voirie :**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles auront à supporter ou aux constructions ou installations qu'elles devront desservir. Elles devront en particulier satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'enlèvement des ordures ménagères.
- **Accès**

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Au long des routes départementales les accès sont limités à un seul par îlot de propriété. Ils sont interdits pour les terrains desservis par une autre voie.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- **Eau :**

Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable. En l'absence de réseau public, ou si ses caractéristiques sont insuffisantes, l'alimentation peut être réalisée par captage, forage ou puits conformément à la réglementation en vigueur.
- **Assainissement - Eaux usées :**

Les eaux usées doivent être dirigées sur un dispositif individuel d'épuration et d'élimination. L'évacuation d'eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux.

N

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX (Suite)

- **Assainissement - Eaux pluviales :**
Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Il est conseillé aux pétitionnaires de se rapprocher des services de police de l'eau (DDT) pour connaître la réglementation en vigueur.
- Dans toute la mesure du possible sera prévue, à l'occasion de chaque demande permise de construire, la mise en place d'une réserve individuelle de stockage des eaux de pluie.
- **Électricité et télécommunications :**
Des raccordements ensevelis peuvent être imposés.

ARTICLE N 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

- Les terrains doivent avoir, le cas échéant, des caractéristiques permettant la mise en place d'un dispositif individuel d'épuration et d'élimination des eaux usées.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Au long de la RN 76 et de la RD 953, **sauf dans le secteur Nh**, le recul des constructions admises dans la zone doit être de 75 mètres au minimum par rapport à l'axe de la voie.
- Au long des autres voies, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 m de l'alignement, ou de la limite de voie privée qui en tient lieu. Toutefois, l'implantation à une distance moindre peut être autorisée dans le cas d'agrandissement de constructions existantes.
- **Dans le secteur Nh**, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 m de l'alignement de la RD 953 et de 5 m des autres voies publiques ou privées. Toutefois, l'implantation à une distance moindre peut être autorisée dans le cas d'agrandissement de constructions existantes.
- Sauf au long de la RN 76 et de la RD 953, l'implantation à l'alignement, ou sur la limite de voie privée qui en tient lieu, peut être autorisée pour les constructions liées aux installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie ou d'exploitation des réseaux divers, dont la surface au sol est au plus égale à 10 m² et la hauteur à l'égout du toit, inférieure à 3 m.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Les constructions peuvent être implantées en limite séparative. Lorsqu'elles ne le sont pas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 m.

N

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ou d'activités 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 (*Voir le schéma au bas de la page 10*).
- Une distance minimale de 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, afin de garantir le bon éclairage des pièces d'habitation ou de travail.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

- Néant

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur d'une construction à usage d'habitation ne doit pas excéder un rez-de-chaussée, auquel peut être ajouté un niveau de combles habitables.
- Dans les autres cas, il fait application de l'article R 111.21 du code de l'urbanisme (voir les dispositions générales en début de règlement).
- Dans tous les cas, des constructions existantes qui présenteraient des hauteurs supérieures aux limites définies ci-dessus, pourront être agrandies dans la même volumétrie.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

- Il fait application de l'article R. 111.21 du code de l'urbanisme (voir les dispositions générales en début de règlement).
- Les constructions admises dans le secteur Nh doivent se conformer aux prescriptions de l'article U 11 (pages 11 et 12).

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSES

- Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.
- Les arbres existants doivent être maintenus. En cas d'impossibilité, leur disparition doit être compensée par un aménagement paysager.
- Les haies existantes doivent être conservées. Les coupes ne peuvent concerner que l'entretien et le renouvellement végétal.

SECTION III - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions autorisées dans la zone

ANNEXE I

Service régional de l'archéologie
Liste des sites et indices de sites archéologiques État
des connaissances en janvier 2005

DUN-SUR-AURON

PLAN DE REPÉRAGE EN PAGE 28

- 1 - « **Arlan** » : un tumulus protohistorique est signalé, non localisé précisément. L'habitat, aujourd'hui en ruines, est attesté au moins depuis le 18^e siècle.
- 2 - « **La Berthenoux** » : moulin, manoir et métairie attestés au moins dès le 13^e siècle. Un réseau de fossé a été révélé lors d'une prospection aérienne (ancien parcelaire, ancien chemin ?).
- 3- « **Les Cloches** », « **La Chaussée** » : aqueduc gallo-romain (1 AH), sépultures en pleine terre et sarcophages (17 AH). Non loin de ce site, mais non localisée précisément, une villa gallo-romaine révélée lors d'une prospection aérienne au lieu-dit « Les Epinières »).
- 4 - « **La Cloix** » : manoir et métairies. Première attestation connue : 1317.
- 5 - « **Moulins de La Cloix** » : moulins signalés dès l'époque médiévale. Certains ont disparu entre le 19^e et le 20^e siècle.
- 6 - « **Coquelin** » > ; deux tumuli (7 et 8 AH). Hameau attesté au moins au 14^e siècle.
- 7 - « **Cors** » : habitat gallo-romain (23 AH). Hameau attesté au moins dès 1354 (manoirs, colombiers, moulins, pêcheries ...). Un des moulins est toujours visible sur la carte de Cassini mais a aujourd'hui disparu.
- 8 - « **Cors** » : nécropole protohistorique (6 AH). Indice de site révélé à proximité lors d'une prospection aérienne.
- 9 - « **Domaine du Marais** » : habitat attesté au moins depuis 1560. Des sépultures antiques, des substructions et des « rigoles bétonnées venant du marais de Contres » sont signalées « derrière le domaine ».
- 10 - « **La Douée** » : habitat isolé attesté au moins dès 1517. Un tumulus est signalé, non localisé. Entre le « Grand Couy » et « La Douée », un chemin ancien a été repéré lors d'une prospection aérienne.
- 11 - Au sud de « **La Forge** » : villa gallo-romaine (15 AH).
- 12 - « **La Forge** » : domaine et moulins attestés au moins au 14^e siècle. Le moulin de la forge, encore visible, est attesté à l'époque médiévale. Au 16^e siècle, il est cité comme forge et fourneau à fer. Un moulin à vent est représenté sur la carte IGN. Deux franchissements sur l'Auron sont représentés sur la carte de Cassini. Un gué est cité dès 1328.
- 13 - « **La Galanderie** » : habitat attesté au moins dès 1682. L'enceinte curvilinéaire qui l'entoure, visible sur une photographie aérienne, ainsi que la toponymie, accèdent une chronologie antérieure.
- 14 - « **La Grange Rouge** » : une voie [cf. n° 4 1] et un habitat gallo-romains (14 AH). Métairie attestée au moins dès 1438. Appelée également « Gué d'Anconnerin » en 1750.
- 15 - « **Le Tureau de la Gironnée** » - nécropole protohistorique. Localisation supposée.
- 16 - « **Les Granges** » : hameau attesté au moins dès le 14^e siècle. Son extension à l'est est comprise dans la zone urbaine.
- 17 « **Gratin de Dun** » : habitat isolé attesté au moins dès 1257.
- 18 - « **Gratouasse** » : tumulus protohistorique.
- 19 « **Le Gué** », « **Le Camp du Gué** », « **Butte de la Périsse** » : enceinte (? , 9 AH) et nécropole protohistoriques.
- 20 - « **Guédemont** » : habitat attesté au moins dès 1402. Moulin à vent en bois signalé en 1641. N'est pas représenté sur la carte de Cassini. À vraisemblablement succédé à un moulin hydraulique.
- 21 - « **Mardelon** » : ancien hameau, attesté au moins dès 1306, dont il ne subsiste qu'un habitat isolé. Site à lier également avec le « Tureau de la Motte ».
- 22- « **Le Moulin Neuf** » ou « **Moulin Mirebeau** » : moulin hydraulique attesté au moins dès 1425

Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Dun-sur-Auron – Règlement

23. « **Le Moulin Neuf** » : étang, attesté au moins dès 1425, visible sur la carte de Cassini, n'existe plus aujourd'hui.
24. « **Le Moulin Neuf** » : enceinte fossoyée à portions rectilignes révélée lors d'une prospection aérienne.
25. « **La Périsse** » : château. Première attestation connue du lieu - 1370. Le château actuel est du 17^e siècle. Les façades et toitures ainsi que les deux bergeries, le salon et son décor sont inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques depuis 1976. « Les Ballauderies » ou petites bergeries sont inscrites depuis 1987. Du mobilier protohistorique est signalé dans la « Plaine de la Périsse ».
26. « **Préalix** » moulin hydraulique médiéval.
27. « **Préalix** » moulin à vent visible sur un plan de 1853, et toujours en élévation.
28. « **Ripière** » : habitat attesté peut-être dès le 13^e siècle de façon certaine au 14^e siècle. Le moulin hydraulique est d'époque médiévale.
29. « **Ripière** » : au sud du domaine, une nécropole protohistorique (5 AH). Localisation approximative.
30. « **Ripière** » moulin à vent de là fin du 18^e siècle ou du début du 19^e siècle.
31. « **Les Roches** » : bâtiment gallo-romain.
32. « **Sainte-Radegonde** » : ancien village, siège d'une paroisse et d'une seigneurie. Attesté dès 1164 sous le nom de « Cuzay ».
33. « **La Sanceronne** » : four à chaux visible sur une gravure de 1855.
34. « **Taissiau** » : tumulus protohistorique. Domaine attesté en 1340, mais non représenté sur la carte de Cassini et moulin hydraulique attesté dès le 15^e siècle et symbolisé sur la carte de Cassini.
35. Entre « **Taissiau** » et « **La Touratte** » : un ancien chemin révélé lors d'une prospection aérienne
36. « **Le Petit Targon** » : sépulture protohistorique.
37. « **Malçay** », « **Targon** » ; trois aqueducs gallo-romains (1 3 AH).
38. « **Terland** » : hameau et château attestés au moins au 14^e siècle.
39. « **La Touratte** », « **La Grande Pièce** », « **Les Roches** », « **Les Viilemenards** » : oppidum protohistorique envisageable (24 AH).
40. « **La Touratte** » : tumulus protohistorique (4 AH), villa gallo-romaine, habitat isolé attesté au moins dès 15 10.
41. « **Le Tureau de la Motte** » ou « **Tureau de la Motte de Merdelon** » : motte médiévale (I 6 AH)
42. - Voie antique.
43. - Noyau médiéval de la ville incluant notamment le périmètre de l'enceinte (**le Châtelet, Châtel Vieil, Châtel Neuf**) et extension médiévale et moderne attestée et probable :
Sont protégés au titre des Monuments historiques :
- le donjon ou **tour de l'Horloge** (AY 85, 96) : classement par arrêté de 1913 ; vestiges de la grosse tour ; trois tours d'enceinte anciennement dénommées Meusnerye, Bergier, Colin ; courtines (AY 156, 157, 158, 155, 159) et celle reliant la grosse tour à la tour Colin ; façades et toitures de l'ancien logis (AY 154) inscription par arrêté du 20 décembre 1988,
 - **l'église Saint-Etienne** (29 AH) du 1^{er} siècle est classée sur la liste de 1840. Du mobilier protohistorique aurait été trouvé à proximité,
 - 10 rue **Porte Neuve**, la porte du 17^e siècle (AZ 144) est inscrite à l'inventaire supplémentaire depuis 1926,
 - rue Saint-Vincent, la **maison dite de Charles VII** ou le **Château Vieux** à l'exception des parties classées (AY 72) : inscription en 1926. Façade sur rue, y compris le grand pignon du bâtiment situé à gauche de l'entrée ; pavillon d'entrée (intérieur et extérieur) ; façades et toitures des autres bâtiments de cet hôtel (AY 72) : classement en 1945.
- Découverte à « **Pillemoy** », d'un dépôt monétaire de la fin du 3^e siècle et du début du 4^e siècle. Sans localisation précise. Place de la **Toumoise**, une sépulture du Haut Empire a été découverte.
43. « **Ripière** » : moulin hydraulique d'époque médiévale. Une villa gallo-romaine a été révélée lors d'une prospection aérienne, sans localisation précise au lieu « Moulin de la Ripière ».

Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Dun-sur-Auron – Règlement

Site non localisation, sauf parfois par le lieu-dit :

- a Marais de Contres » aqueduc,
- « Le Noir Bonfemps » site protohistorique révélé lors d'une prospection aérienne,
- « Gué de l'Auron » : un as de Trajan.
- « Popin » habitat disparu attesté au moins au 13^e siècle,
- « Bailly » habitat disparu attesté au moins en 1402,
- « Loquet des Enfers » site protohistorique révélé lors d'une prospection aérienne,
- « Champ de la Salle » enclos quadrangulaire révélé lors d'une prospection aérienne



ANNEXE II

PRÉFECTURE DU CHER
ARRÊTÉ N° 2000/1/765 du 11 juillet 2000
portant classement des infrastructures de transport terrestre
sur le territoire de la commune de DUN-SUR-AURON

Le préfet du département du Cher, Chevalier de
la Légion d'Honneur,

Vu le code de la construction et de l'habitation et notamment son article R 111-4- 1,

Vu la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et notamment ses articles 13 et 14,

Vu le décret n° 95-20 pris pour l'application de l'article L.111-11-1 du code de la construction et de l'habitation et relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et de leurs équipements.

Vu l'arrêté du 9 janvier 1995 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement,

Vu l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit,

Vu l'avis de la commune de DUN-SUR-AURON suite à la consultation du 10 mars 2000, Vu l'avis du comité de pilotage réuni le 27 mai 1999,

Arrête :

Article 1

Les dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 susvisé sont applicables dans le département du Cher aux abords du tracé des infrastructures de transports terrestres mentionnées à l'article 2 du présent arrêté et représentées sur le (s) plan(s) joint(s) en annexe.

Article 2

Le tableau suivant donne pour chacun des tronçons d'infrastructures mentionnés, le classement dans une des cinq catégories définies dans l'arrêté du 30 mai 1996 susmentionné, la largeur des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de ces tronçons, ainsi que les niveaux sonores que les constructeurs doivent prendre en compte pour la construction de bâtiments inclus dans ces secteurs

Nom de L'infrastructure	Commune concernée	Délimitation du tronçon	Catégorie de l'infrastructure	Largeur des secteurs affectés par le bruit	Type de tissu (rue en « U » ou tissuouvert)
RN 76	Dun-sur-Auron	De limite de commune à limite de commune	3	100 m	0

Ces niveaux sonores sont évalués en des points de référence situés, conformément à la norme NF S 31-130 « cartographie du bruit en milieu extérieur » à une hauteur de 5 mètres au dessus du plan de roulement et :

- à 2 mètres en avant de la ligne moyenne des façades pour les « rues en U »,
- à une distance de l'infrastructure de 10 mètres, augmentés de 3 dB (A) par rapport à la valeur en champ libre pour les tissus ouverts, afin d'être équivalents à un niveau en façade. L'infrastructure est considérée comme rectiligne, à bords dégagés, placés sur un sol horizontal réfléchissant.

Les notions de rues en U et de tissu ouvert sont définies dans la norme citée précédemment. Cette distance est mesurée :

- pour les infrastructures routières, à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche

Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Dun-sur-Auron – Règlement

- pour les infrastructures ferroviaires, à partir du bord du rail extérieur de la voie la plus proche.

Article 3

Les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit mentionnés à l'article 2 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 et 95-21 susvisés.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996 susvisé.

Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995 susvisé.

Pour les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, l'isolement acoustique minimum est déterminé conformément aux arrêtés pris en application du décret 95-20 susvisé.

Des copies des arrêtés du 30 mai 1996 et du 9 janvier 1995 sont annexées au présent arrêté.

Article 4

Les niveaux sonores que les constructeurs sont tenus de prendre en compte pour la construction des bâtiments inclus dans les secteurs affectés par le bruit définis à l'article 2 sont :

Catégorie	Niveau sonore au point de référence en période diurne (en dB(A))	Niveau sonore au point de référence en période nocturne (en dB(A))
1	83	78
2	79	74
3	73	68
4	68	63
5	63	58

Article 5

Le présent arrêté est applicable, à compter de sa publication au recueil des actes administratifs du département et de son affichage dans la mail-le de la commune concernée.

Article 6

La commune concernée par le présent arrêté est DUN-SUR-AURON

Article 7

Des copies du présent arrêté sont adressées :

- au maire de la commune concernée,
- au directeur départemental de l'équipement.

Article 8

M. le secrétaire général de la préfecture, M. le maire de DUN-SUR-AURON, M. le directeur départemental de l'équipement sont chargés, chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté.