

document n° 2

Déposé
à la Sous-Préfecture

le : 30 MARS 2007



département du cher
commune de dun-sur-auron

plan local d'urbanisme

arrêté le 31 mars 2006

approuvé le 12 février 2007

projet d'aménagement
et de développement durable

atelier francis ouhayoun
urbaniste - architecte d.p.l.g.

1, rue védeau - 18000 bourges - tél. 02 48 21 36 30 - télécopie 02 48 69 04 91 - adresse internet : atelier.ouhayoun@wanadoo.fr

A - LE CONSTAT

LES ATOUTS DE LA COMMUNE

- une entité urbaine cohérente, active et diverse,
- un patrimoine monumental et urbain d'une exceptionnelle richesse,
- un pôle relais de l'armature urbaine du département,
- un excellent niveau d'équipements communaux, cantonaux et de services,
- un patrimoine naturel diversifié et préservé.

SES HANDICAPS

- un certain isolement économique, loin des grands pôles d'activités et des courants d'échange,
- un potentiel économique limité,
- un déficit de cohésion des zones de développement péri-urbaines,
- une raréfaction des terrains disponibles pour une poursuite du développement urbain.

B - LES GRANDS OBJECTIFS DE L'EVOLUTION COMMUNALE

1 - ENRAYER LE REcul DEMOGRAPHIQUE

DUN aspire à un développement équilibré, non pas comme fin en soi, mais comme affirmation de son rôle de centre de vie, de chef-lieu de canton dont l'activité doit, pour se maintenir, se renouveler en permanence et se renforcer.

2 - VISER UNE DEVELOPPEMENT EQUILIBRE, UNE UTILISATION RATIONNELLE DE L'ESPACE

Le développement récent de DUN s'est opéré sur les périphéries de l'agglomération et jusqu'en limite de campagne : développement par extension qui distend le tissu urbain, distend les échanges sociaux et alourdit les charges de la collectivité.

Il serait illusoire cependant d'imaginer que l'essor urbain puisse de poursuivre sans nouvelle extension. Encore est-il que cette extension doit être désormais cernée avec rigueur et économie, dans le droit fil du concept de Développement Durable.

3 - FAVORISER LE RENOUVELLEMENT URBAIN ET CENTRALITÉ

L'avenir de DUN doit aussi s'exprimer en terme de RENOUVELLEMENT URBAIN, concept qui affirme la prise en compte de l'organisme urbain dans sa globalité et qui met au premier rang le travail sur l'existant et tout particulièrement sur le renforcement de la centralité urbaine.

4 -FAVORISER LE DEVELOPPEMENT ET LA DIVERSIFICATION ECONOMIQUE

En un temps où les décisions économiques se prennent sans égards pour les enjeux locaux, il importe d'encourager la diversification de l'économie locale par tous les moyens dont peut user une commune. Parmi ceux-ci, l'ouverture de secteurs spécifiques à l'implantation d'activités nouvelles, constitue une condition, certes non-suffisante, mais absolument nécessaire.

5 - PROTÉGER LE PATRIMOINE NATUREL ET L'ACTIVITE AGRICOLE

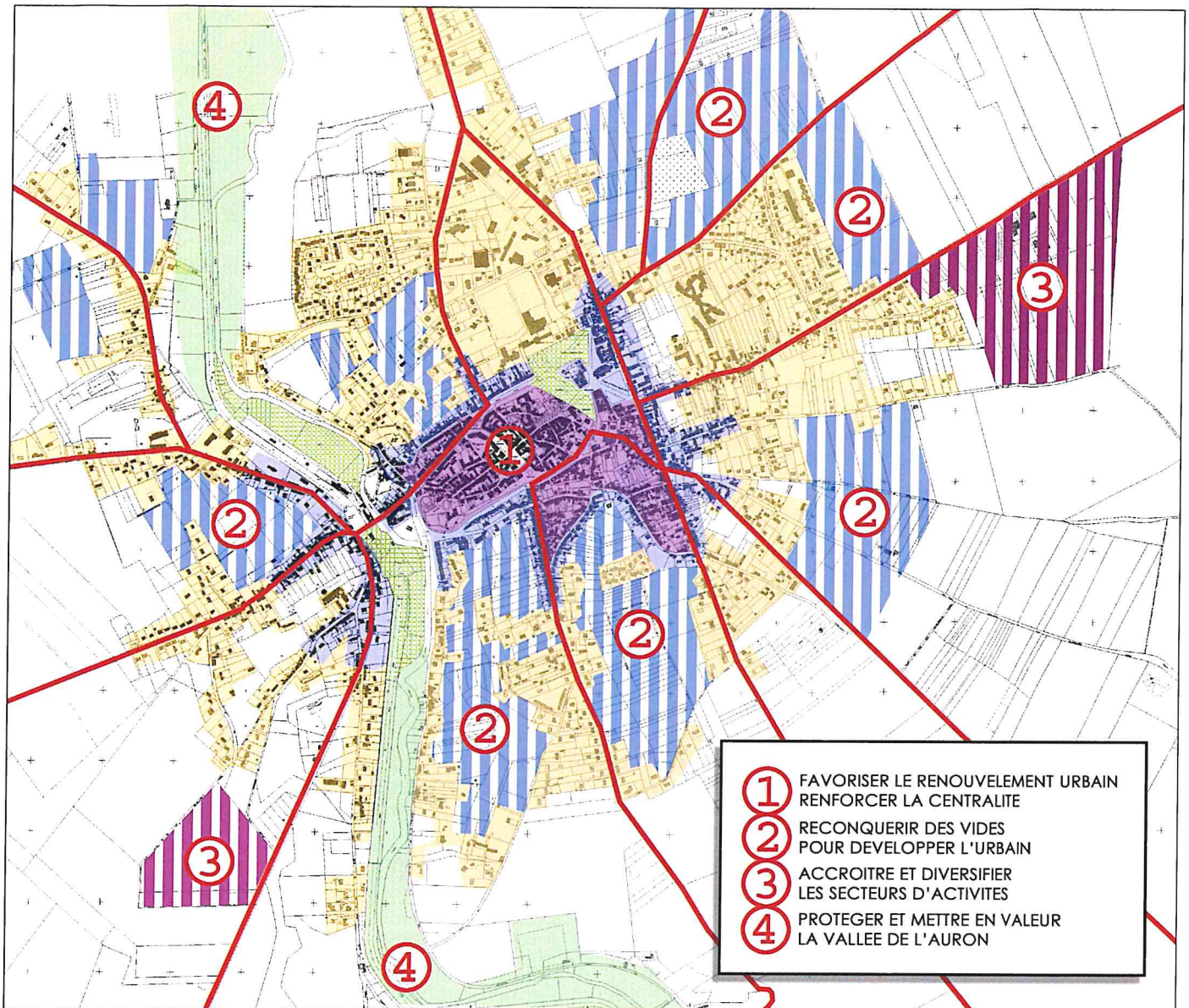
Le patrimoine naturel de DUN présente des espaces spécifiques de grand intérêt et une remarquable diversité de site. Cette richesse est soulignée par le classement d'un site d'intérêt communautaire « Natura 2000 » et par les Zones Naturelles d'Intérêt Faunistique et Floristiques des marais de Contres et des landes et chaumes de « La Périssette ».

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable conforte ces signalements particuliers que le PLU traduit en zone de protection, étendue à la vallée de l'Auron.

6 - ASSURER LE MAINTIEN DE SON ESPACE A L'ACTIVITE AGRICOLE

Un développement urbain, soucieux d'équilibre et d'une bonne économie du sol, se doit de n'empiéter qu'avec parcimonie sur l'espace agricole. Celui-ci, qui occupe à DUN un peu plus des 3 quarts de la surface du territoire communale, doit conserver son espace. Le PLU ne fera évoluer que très modérément cette proportion, sans conséquence mesurable pour l'économie agricole.

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (Zone urbaine)



A partir de son noyau historique, DUN s'est développé sur une organisation urbaine radioconcentrique, laissant de vastes cœurs d'îlots inoccupés pour les uns, peu ou mal occupés pour les autres.

En terme d'organisation urbaine, l'objectif majeur du Projet d'Aménagement et de Développement Durable est la reconquête de ces cœurs d'îlots.

Le schéma de développement ci-dessus illustre cet objectif.

Les secteurs de développement indiqués représentent environ 100 ha, soit de 3 à 4 fois le « besoin théorique ». Certaines de ces surfaces devraient être aisément et rapidement disponibles pour l'urbanisation. D'autres, de par la complexité de leur organisation parcellaire resteront encore pendant de longues années indisponibles pour l'urbanisation.

Mais plus qu'un objectif quantitatif, ce schéma illustre une volonté qualitative d'organisation du développement urbain, soucieuse d'une bonne économie de l'espace.

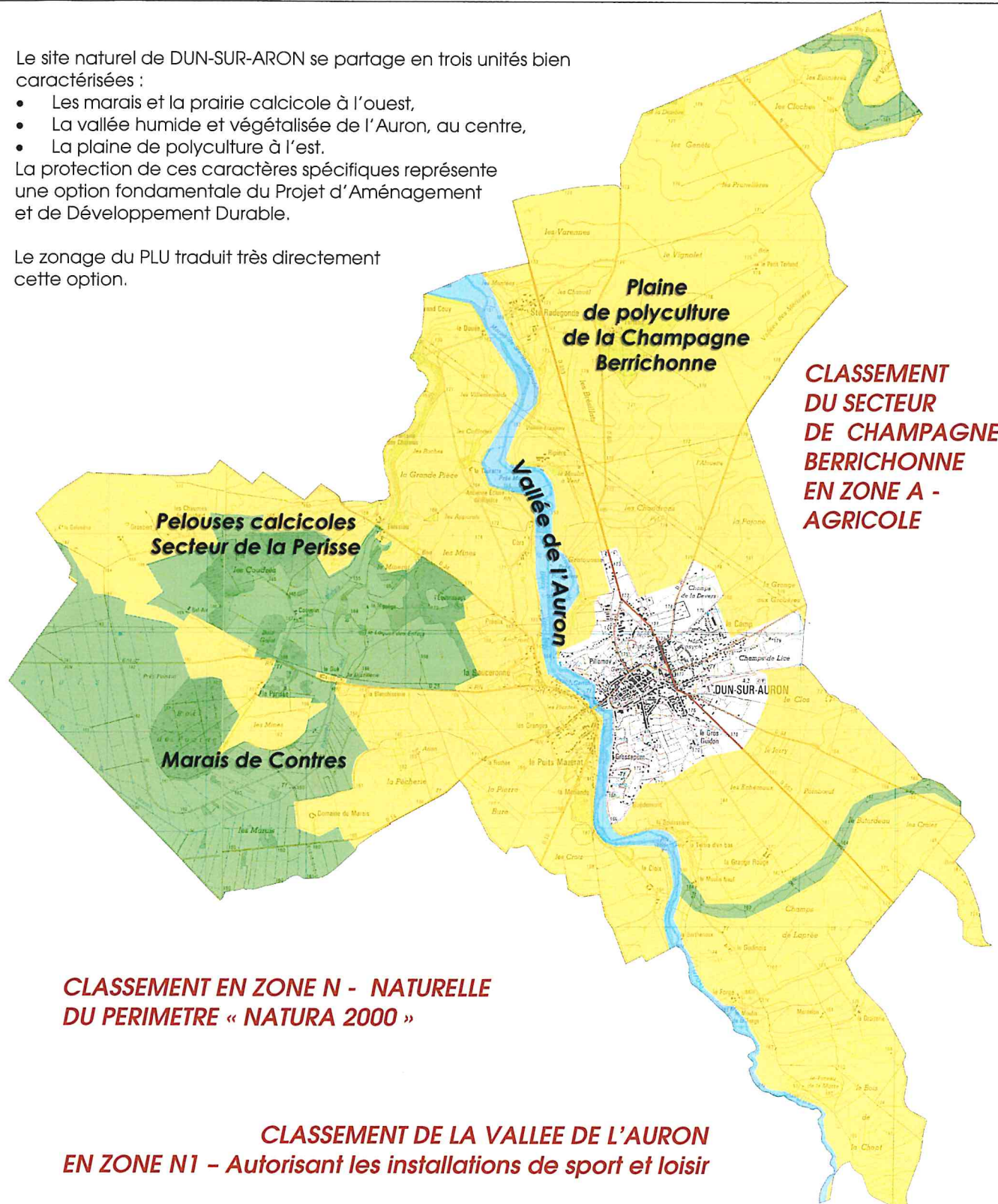
PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (Zones non urbaines)

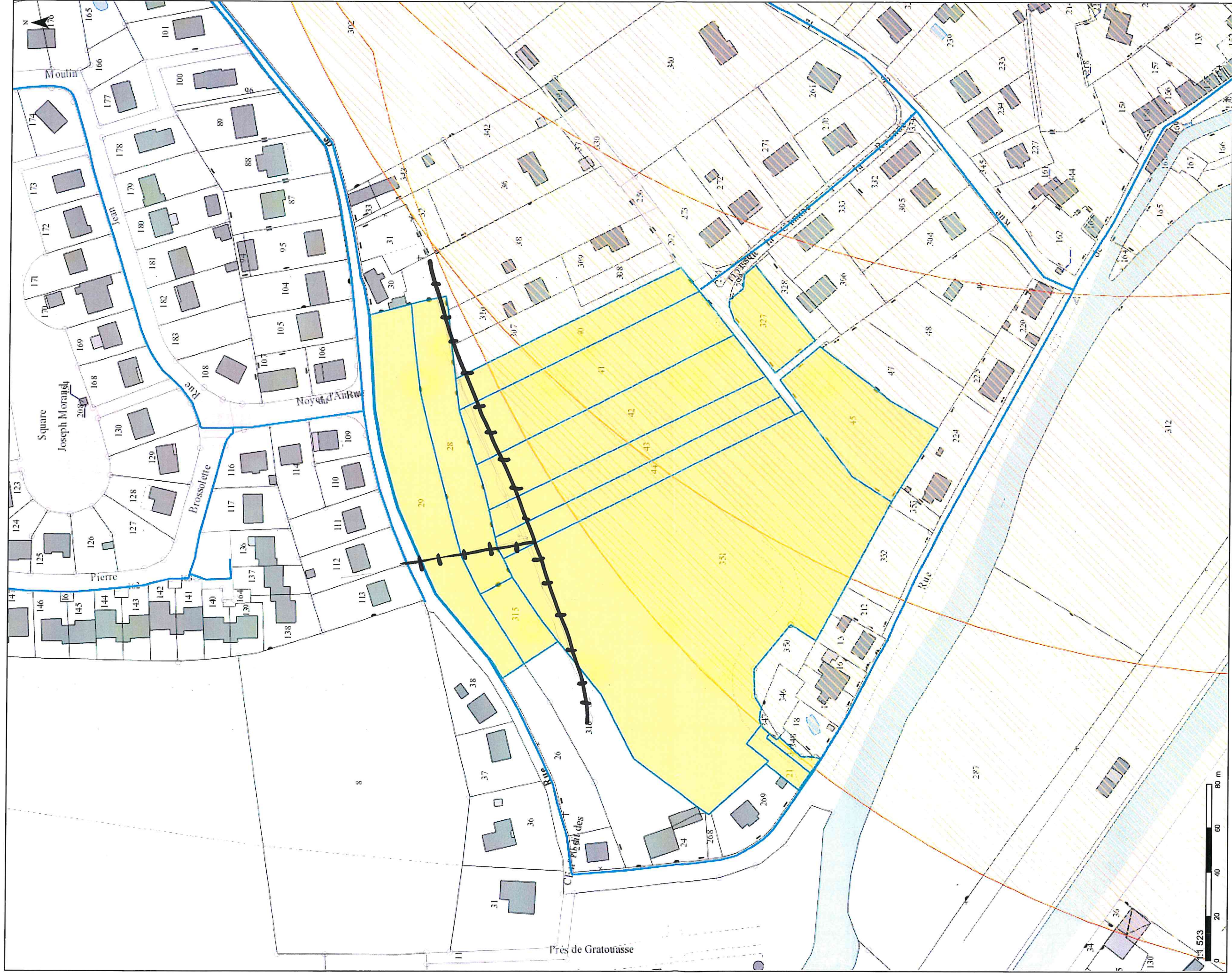
Le site naturel de DUN-SUR-ARON se partage en trois unités bien caractérisées :

- Les marais et la prairie calcicole à l'ouest,
- La vallée humide et végétalisée de l'Auron, au centre,
- La plaine de polyculture à l'est.

La protection de ces caractères spécifiques représente une option fondamentale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Le zonage du PLU traduit très directement cette option.





Service de protection des monuments historiques
Service de canalisation assainissement

Avantissement: les informations de Lattitude ne dispensent pas d'effectuer les démarches obligatoires auprès des services compétents.
© DGFIP. Droits réservés. Cadastre: l'impression non normalisée du plan cadastral (réformé) est le seul document officiel.
Le présent document est un document de travail. Il ne peut être communiqué à des tiers.
D.O.T. Numéros historiques: données communiquées par la DDT du Cher

28/02/2022

Auteur: I.BERTHOMIER