



REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE DULLIN



2

Rapport de présentation

PADD

OAP

Règlement

Zonage

Annexes

**Document support au débat des
orientations générales du PADD –
Séance de Conseil Municipal du
Jeudi 19 juillet 2018**



I. LES OBJECTIFS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est l'une des pièces constitutives du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Il expose le projet d'urbanisme de la commune.

- C'est un document simple et concis, donnant une information claire aux citoyens et habitants sur le projet communal.
- Il donne des orientations générales d'organisation du territoire communal pour les 10 ans à venir.
- Le PADD n'est pas directement opposable aux autorisations d'urbanisme, mais le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation (qui eux sont opposables), doivent être cohérents avec lui.

Ainsi, le PADD permet :

- Un débat clair au sein du Conseil Municipal,
- Une visibilité pour la population sur les engagements des élus, clairement énoncés.

→ Le contexte législatif

C'est principalement l'article L.151-5 du code de l'urbanisme qui définit le rôle et le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Il définit :

1° **Les orientations générales** des politiques **d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers**, et de **préservation** ou de **remise en bon état des continuités écologiques** ;

2° **Les orientations générales** concernant **l'habitat**, les **transports** et les **déplacements**, les **réseaux d'énergie**, le développement des **communications numériques**, l'équipement **commercial**, le développement **économique** et les **loisirs**.

Il fixe des **objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace** et de lutte contre l'étalement urbain.

II. RAPPEL DES INVARIANTS

→ Les contraintes et intangibles

Si le territoire de Dullin semble être en capacité de répondre aux objectifs de constructions issues du cadrage des documents supra-communaux, il convient cependant de préciser que des contraintes ou facteurs limitants sont à considérer. Ces invariants s'imposent au territoire communal en matière d'occupation des sols, de risques, d'objectifs communaux et supra communaux, et ils vont inévitablement orienter les choix d'aménagement du projet communal.

Sur la commune de Dullin, les invariants suivants sont à prendre en compte :

- Le grand paysage qui forge l'identité de la commune : les perspectives sur la chaîne de l'Épine et le massif de la Chartreuse, les vues sur le Chef-lieu et les Gabriaux depuis le Guicherd et Gallin, les vues sur le lac d'Aiguebelette depuis le Guicherd et Vergenucle.
- Les nuisances sonores, visuelles et de pollution liées à l'A43
- Le réseau hydrographique (ruissellement de surface, écoulement souterrain), source d'enjeux naturels, paysagers
- Les secteurs environnementaux identifiés par des périmètres informatifs ou réglementaires : site Natura 2000, ZNIEFF, Réservoir de biodiversité du SRCE, corridors écologiques, zones humides et ripisylves,...
- La topographie et le paysage ouvert qui supposent des perspectives nécessitant des réflexions en matière d'intégration paysagère mais également en termes d'accessibilité
- Les enjeux liés à la mobilité et l'accessibilité, ainsi que les objectifs nationaux de réduction des déplacements motorisés
- Le cadrage des documents supra-communaux tels que le SCOT de l'Avant Pays Savoyard et le SRCE.

III. LES OBJECTIFS DU PROJET D'AMENAGEMENT

Le projet d'aménagement et de développement durables doit contribuer à la réalisation des objectifs fixés par la commune dans sa délibération de prescription. Ces derniers sont :

- Accueillir des habitants
 - Prioriser le réinvestissement urbain dans l'ensemble de la commune
 - Prioriser la rénovation du bâti ancien dans l'ensemble de la commune
 - Prioriser la constructibilité dans les secteurs actuels et à venir, desservis par le réseau d'assainissement
 - Permettre une rénovation écologique et fonctionnelle des logements sur l'ensemble de la commune (isolation par l'extérieur, menuiseries, système de chauffage)
 - Protéger et poursuivre la mise en valeur du petit patrimoine rural dans l'ensemble de la commune (croix, lavoirs, muret, sources, bancs, etc.)
- Préserver les espaces agricoles ou naturels et valoriser les potentialités paysagères/patrimoniales
 - Préserver des continuités agricoles fonctionnelles
 - Veiller à l'intégration du bâti dans le paysage
 - Conserver les ouvertures paysagères entre les hameaux pour préserver des zones de construction distinctes
 - Conserver des points de vue sur les paysages (lac, montagne, pâturages)
 - Conserver et consolider les trames vertes et bleues
- Renforcer la dynamique socioéconomique du chef-lieu en assurant de nouveaux liens avec le village de gîtes et l'auberge mandrin
 - Conforter l'identité villageoise des gîtes communaux en l'intégrant à la trame ancienne (lien avec le chef-lieu)
 - Encourager et permettre à l'auberge de Mandrin située à l'entrée du village de s'inscrire dans une dynamique locale
- Maintenir et développer la vie sociale et économique communale
 - Maintenir l'école de Dullin au chef-lieu en lien avec son ancrage territorial (RPI avec Ayn, TAP, AEL, CCLA, CG73, etc.)
 - Conforter, pérenniser et mettre en valeur les équipements communaux tels l'aire de jeux et la bibliothèque de Dullin située au chef-lieu et ses partenariats locaux
 - Permettre l'installation et la création d'activités agricoles et artisanales adaptées.

Au regard de son projet d'aménagement et des orientations du SCOT, la commune entend permettre la réalisation d'une offre de logement permettant de répondre à un objectif démographique de l'ordre de 1 % de croissance par an.

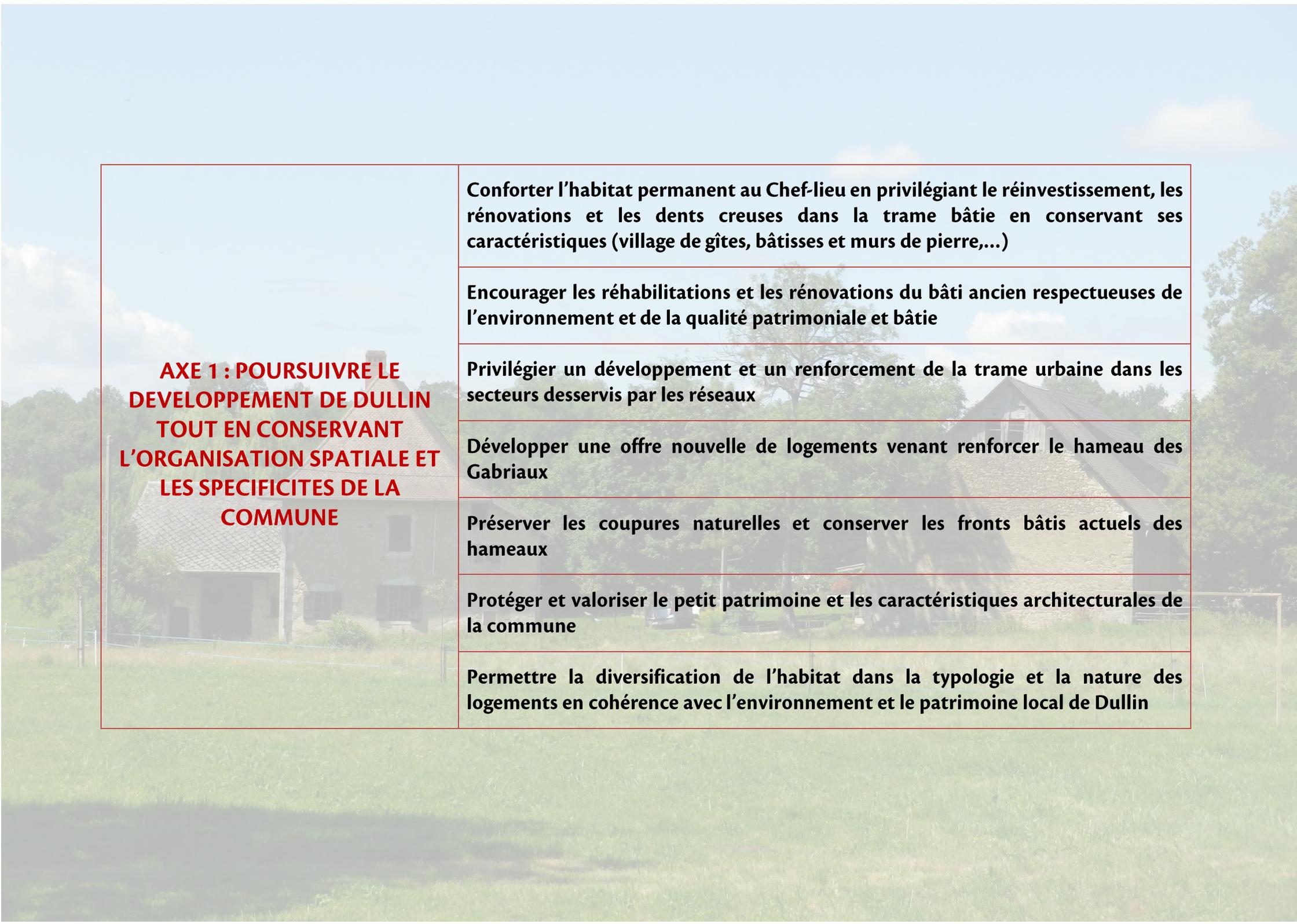
IV. LES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD

Plusieurs orientations qui forment l'ossature de la stratégie d'aménagement et de développement communal ont été déclinées.

Ces objectifs s'articulent autour de trois grands axes :

- **Poursuivre le développement de Dullin tout en conservant l'organisation spatiale et les spécificités de la commune**
- **Promouvoir une politique d'aménagement respectueuse de l'environnement**
- **Conforter l'économie locale et garantir la diversité des activités existantes**

Ces choix constituent des orientations qui s'inscrivent dans un cadre plus global que forme le contexte législatif actuel (lois Grenelles, loi ALUR) et les documents supra-communaux (SCoT, SRCE, SDAGE,...)



**AXE 1 : POURSUIVRE LE
DEVELOPPEMENT DE DULLIN
TOUT EN CONSERVANT
L'ORGANISATION SPATIALE ET
LES SPECIFICITES DE LA
COMMUNE**

Conforter l'habitat permanent au Chef-lieu en privilégiant le réinvestissement, les rénovations et les dents creuses dans la trame bâtie en conservant ses caractéristiques (village de gîtes, bâtisses et murs de pierre,...)

Encourager les réhabilitations et les rénovations du bâti ancien respectueuses de l'environnement et de la qualité patrimoniale et bâtie

Privilégier un développement et un renforcement de la trame urbaine dans les secteurs desservis par les réseaux

Développer une offre nouvelle de logements venant renforcer le hameau des Gabriaux

Préserver les coupures naturelles et conserver les fronts bâtis actuels des hameaux

Protéger et valoriser le petit patrimoine et les caractéristiques architecturales de la commune

Permettre la diversification de l'habitat dans la typologie et la nature des logements en cohérence avec l'environnement et le patrimoine local de Dullin

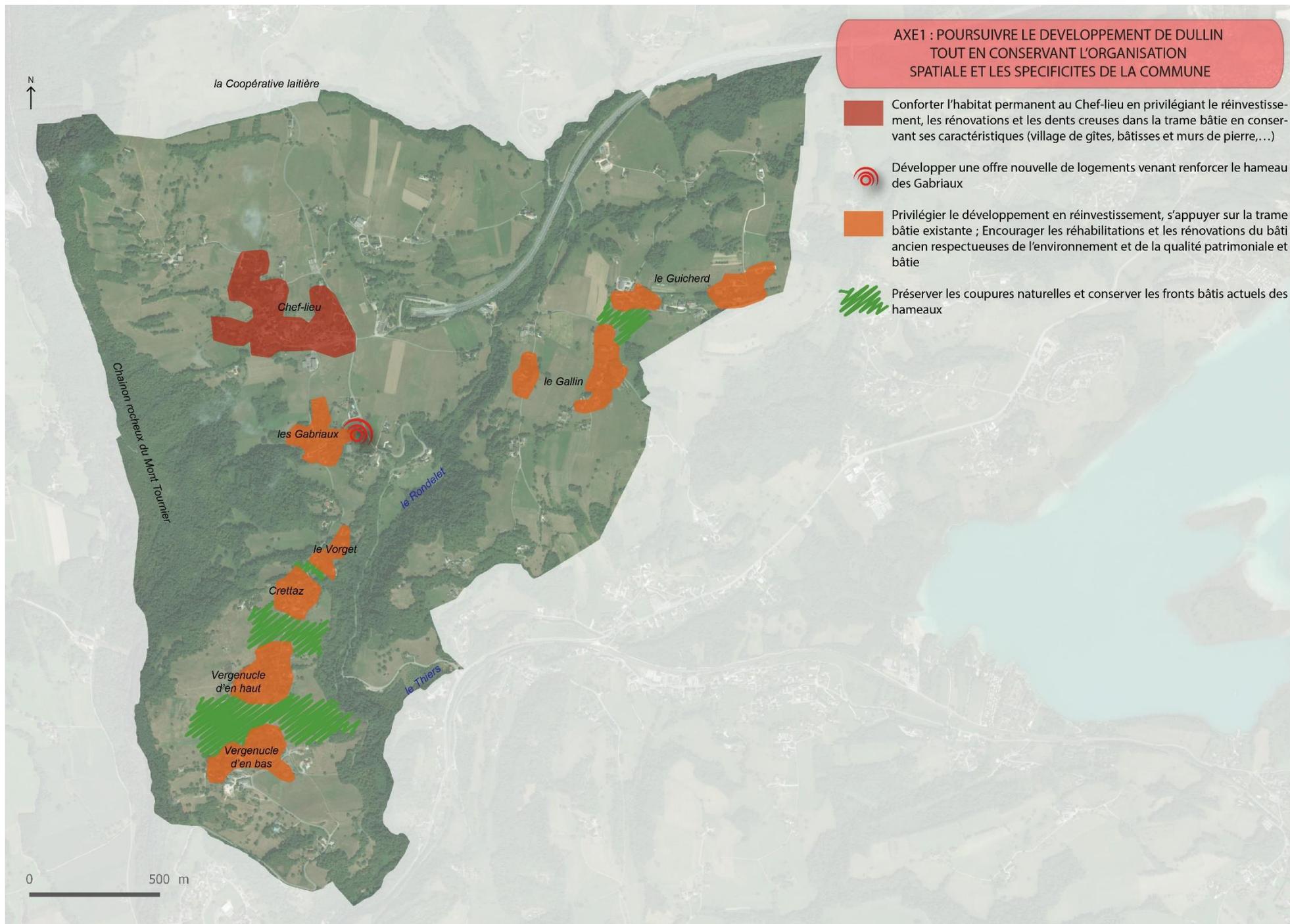
**AXE 1 : POURSUIVRE LE DEVELOPPEMENT DE DULLIN
TOUT EN CONSERVANT L'ORGANISATION
SPATIALE ET LES SPECIFICITES DE LA COMMUNE**

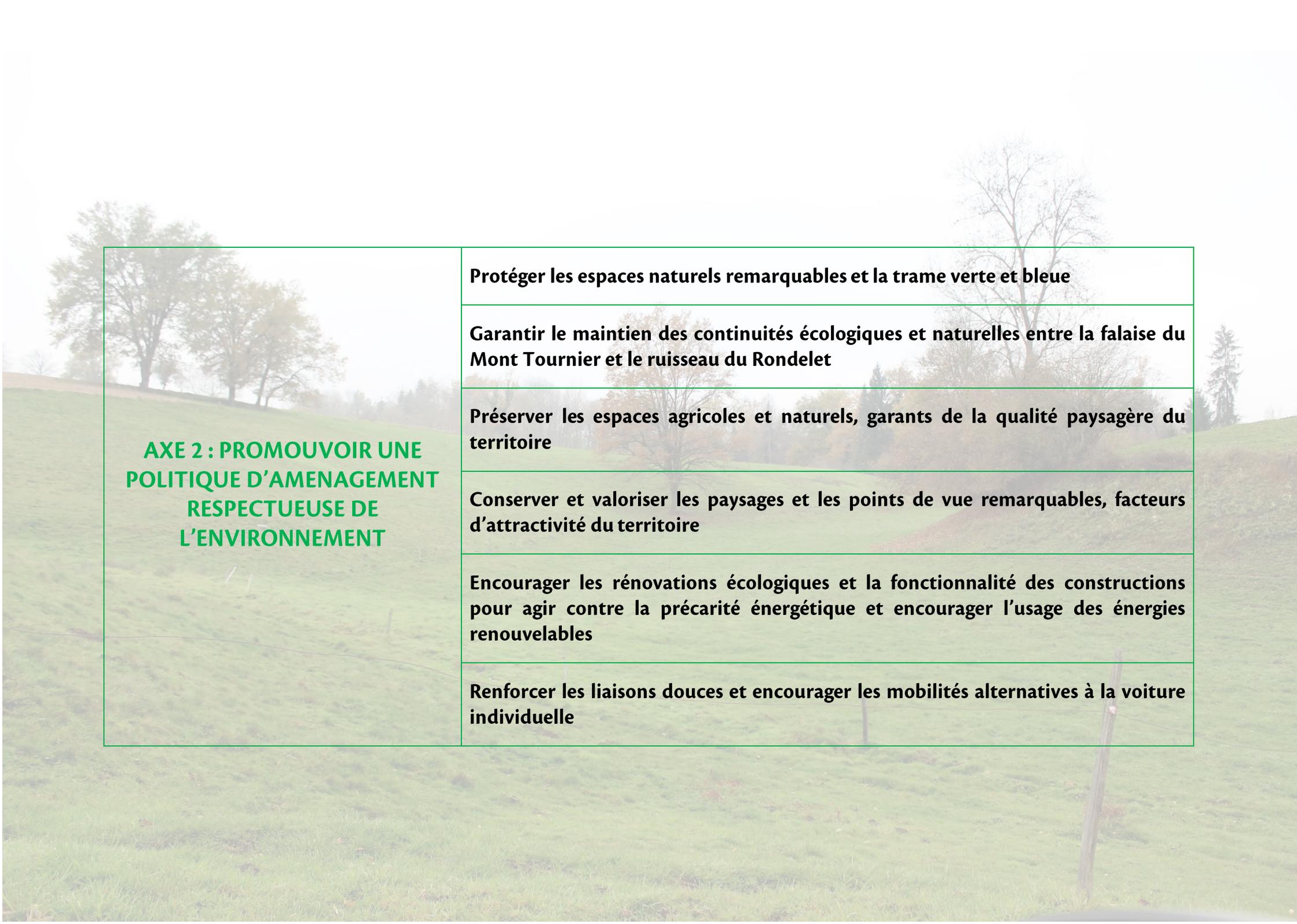
 Conforter l'habitat permanent au Chef-lieu en privilégiant le réinvestissement, les rénovations et les dents creuses dans la trame bâtie en conservant ses caractéristiques (village de gîtes, bâtisses et murs de pierre,...)

 Développer une offre nouvelle de logements venant renforcer le hameau des Gabriaux

 Privilégier le développement en réinvestissement, s'appuyer sur la trame bâtie existante ; Encourager les réhabilitations et les rénovations du bâti ancien respectueuses de l'environnement et de la qualité patrimoniale et bâtie

 Préserver les coupures naturelles et conserver les fronts bâtis actuels des hameaux





**AXE 2 : PROMOUVOIR UNE
POLITIQUE D'AMENAGEMENT
RESPECTUEUSE DE
L'ENVIRONNEMENT**

Protéger les espaces naturels remarquables et la trame verte et bleue

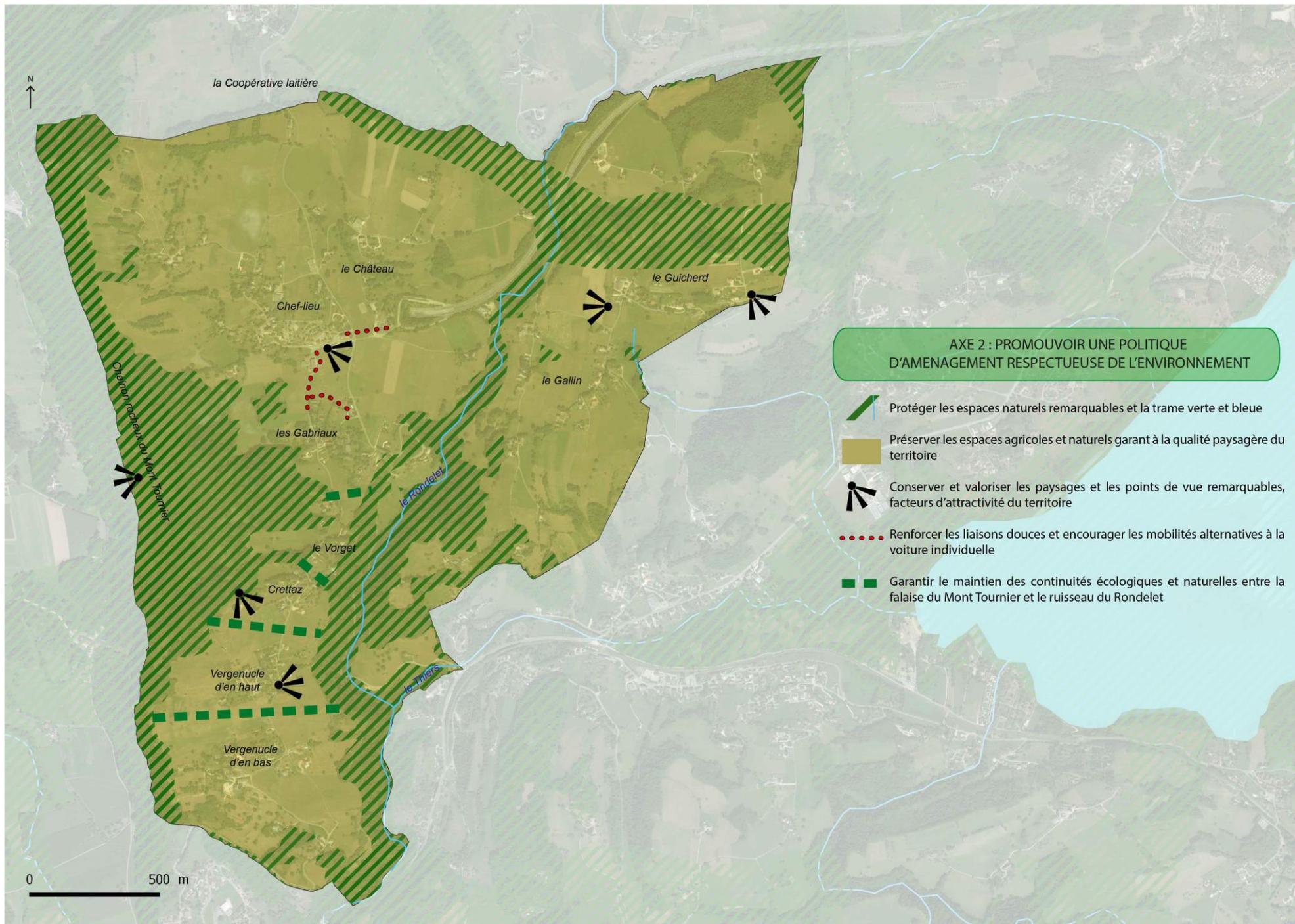
Garantir le maintien des continuités écologiques et naturelles entre la falaise du Mont Tournier et le ruisseau du Rondelet

Préserver les espaces agricoles et naturels, garants de la qualité paysagère du territoire

Conserver et valoriser les paysages et les points de vue remarquables, facteurs d'attractivité du territoire

Encourager les rénovations écologiques et la fonctionnalité des constructions pour agir contre la précarité énergétique et encourager l'usage des énergies renouvelables

Renforcer les liaisons douces et encourager les mobilités alternatives à la voiture individuelle



AXE 2 : PROMOUVOIR UNE POLITIQUE D'AMENAGEMENT RESPECTUEUSE DE L'ENVIRONNEMENT

-  Protéger les espaces naturels remarquables et la trame verte et bleue
-  Préserver les espaces agricoles et naturels garant à la qualité paysagère du territoire
-  Conserver et valoriser les paysages et les points de vue remarquables, facteurs d'attractivité du territoire
-  Renforcer les liaisons douces et encourager les mobilités alternatives à la voiture individuelle
-  Garantir le maintien des continuités écologiques et naturelles entre la falaise du Mont Tournier et le ruisseau du Rondelet

**AXE 3 : CONFORTER
L'ECONOMIE LOCALE ET
GARANTIR LA DIVERSITE DES
ACTIVITES EXISTANTES**

Pérenniser l'activité agricole sur la commune et permettre son évolution

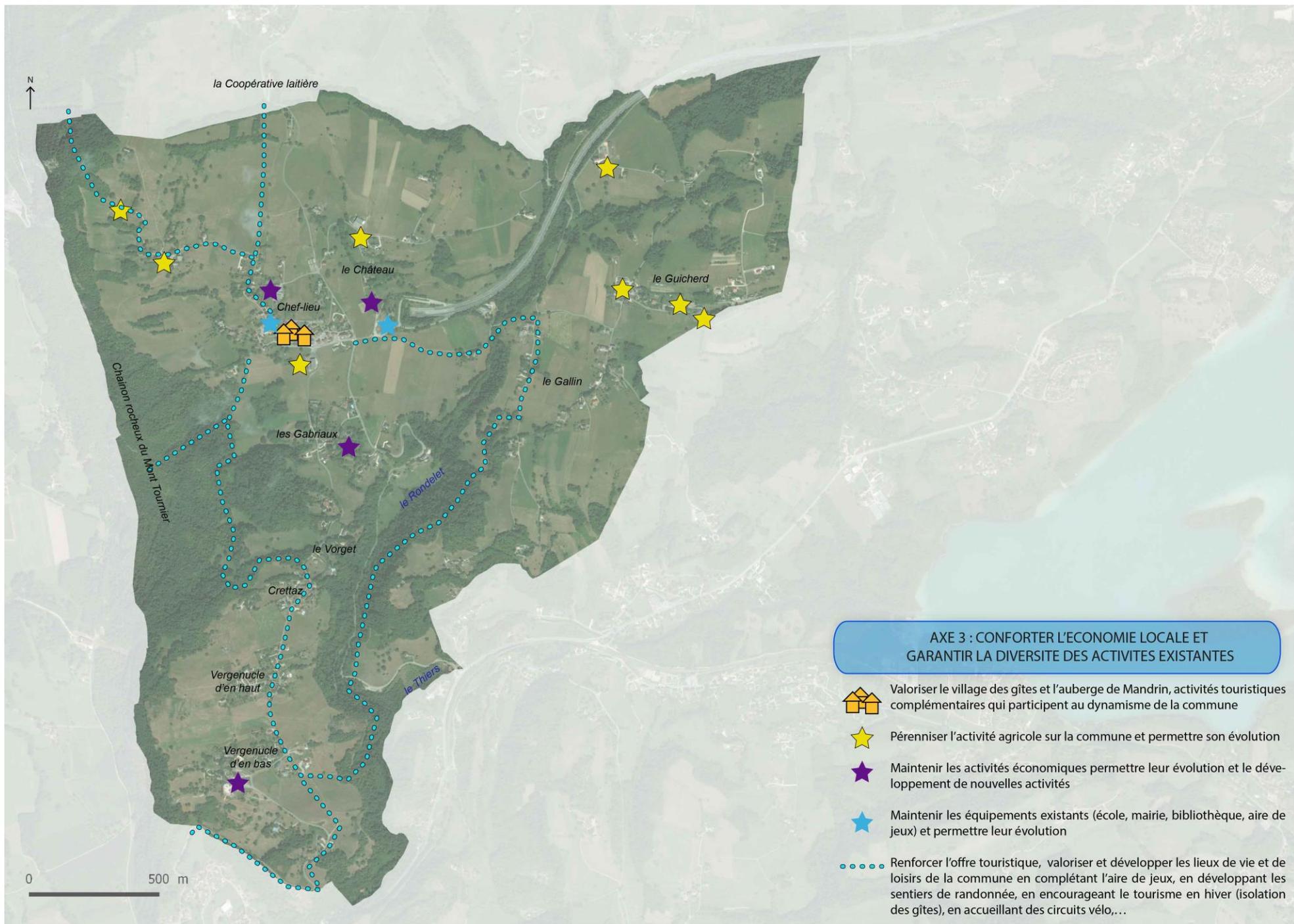
Valoriser le village des gîtes et l'auberge de Mandrin, activités touristiques complémentaires qui participent au dynamisme de la commune

Renforcer l'offre touristique, valoriser et développer les lieux de vie et de loisirs de la commune en complétant l'aire de jeux, en développant les sentiers de randonnée, en encourageant le tourisme en hiver (isolation des gîtes), en accueillant des circuits vélos,...

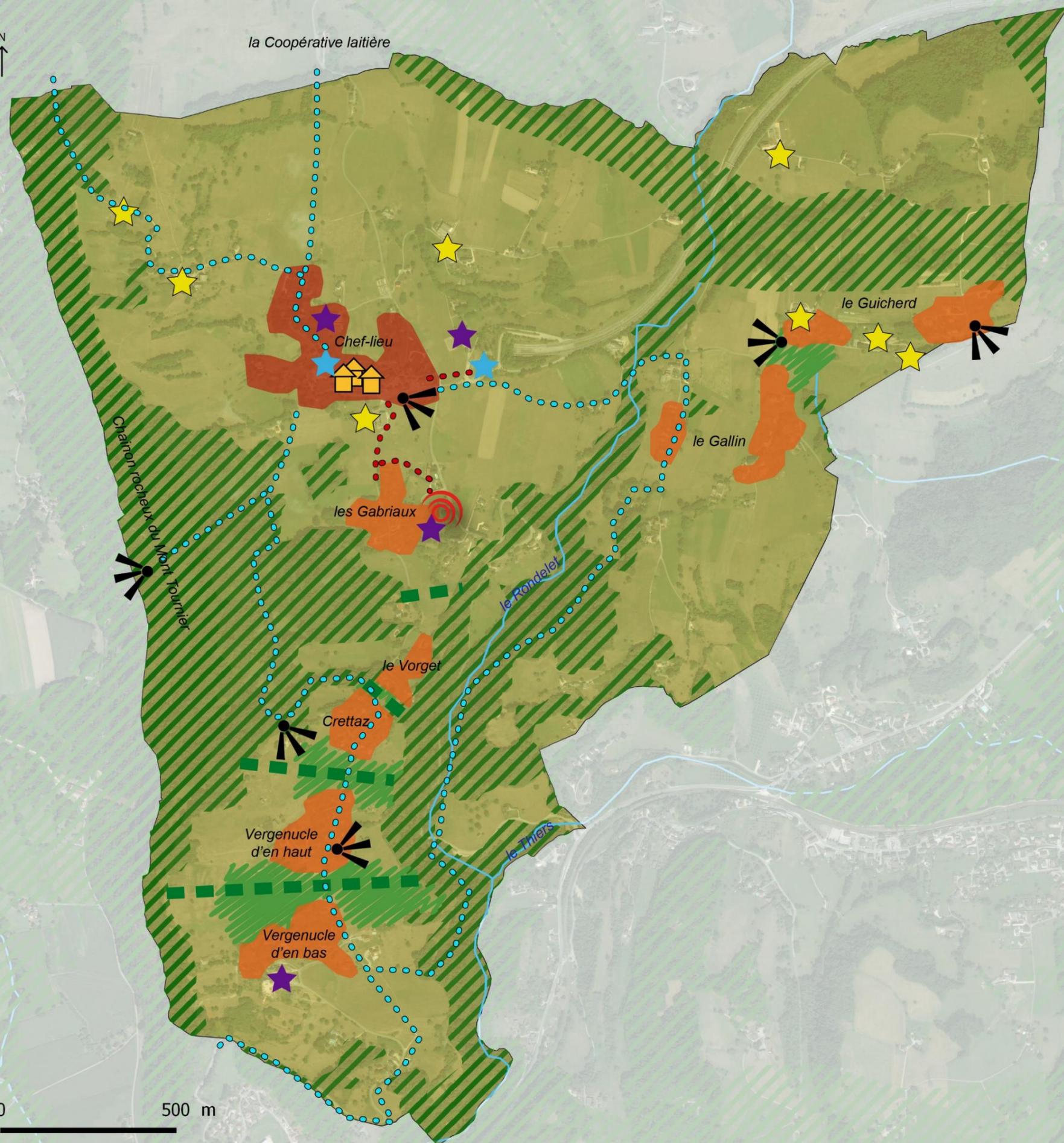
Maintenir les activités économiques existantes, permettre leur évolution et le développement de nouvelles activités

Maintenir les équipements existants (école, mairie, bibliothèque, aire de jeux) et permettre leur évolution

Favoriser le développement des communications numériques, rendre possible l'installation du très haut débit et la fibre optique.



Carte de synthèse des orientations générales du PADD de DULLIN



AXE 1 : POURSUIVRE LE DEVELOPPEMENT DE DULLIN TOUT EN CONSERVANT L'ORGANISATION SPATIALE ET LES SPECIFICITES DE LA COMMUNE

-  Conforter l'habitat permanent au Chef-lieu en privilégiant le réinvestissement, les rénovations et les dents creuses dans la trame bâtie en conservant ses caractéristiques (village de gîtes, bâtisses et murs de pierre,...)
-  Développer une offre nouvelle de logements venant renforcer le hameau des Gabriaux
-  Privilégier le développement en réinvestissement, s'appuyer sur la trame bâtie existante ; Encourager les réhabilitations et les rénovations du bâti ancien respectueuses de l'environnement et de la qualité patrimoniale et bâtie
-  Préserver les coupures naturelles et conserver les fronts bâtis actuels des hameaux

AXE 2 : PROMOUVOIR UNE POLITIQUE D'AMENAGEMENT RESPECTUEUSE DE L'ENVIRONNEMENT

-  Protéger les espaces naturels remarquables et la trame verte et bleue
-  Préserver les espaces agricoles et naturels garant à la qualité paysagère du territoire
-  Conserver et valoriser les paysages et les points de vue remarquables, facteurs d'attractivité du territoire
-  Renforcer les liaisons douces et encourager les mobilités alternatives à la voiture individuelle
-  Garantir le maintien des continuités écologiques et naturelles entre la falaise du Mont Tournier et le ruisseau du Rondelet

AXE 3 : CONFORTER L'ECONOMIE LOCALE ET GARANTIR LA DIVERSITE DES ACTIVITES EXISTANTES

-  Valoriser le village des gîtes et l'auberge de Mandrin, activités touristiques complémentaires qui participent au dynamisme de la commune
-  Pérenniser l'activité agricole sur la commune et permettre son évolution
-  Maintenir les activités économiques permettre leur évolution et le développement de nouvelles activités
-  Maintenir les équipements existants (école, mairie, bibliothèque, aire de jeux) et permettre leur évolution
-  Renforcer l'offre touristique, valoriser et développer les lieux de vie et de loisirs de la commune en complétant l'aire de jeux, en développant les sentiers de randonnée, en encourageant le tourisme en hiver (isolation des gîtes), en accueillant des circuits vélo,...

0 500 m