Dullin en Savoie

verdi
Sensible à vos ambitions

PLU
Plan Local d'Urbanisme

Révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de DULLIN

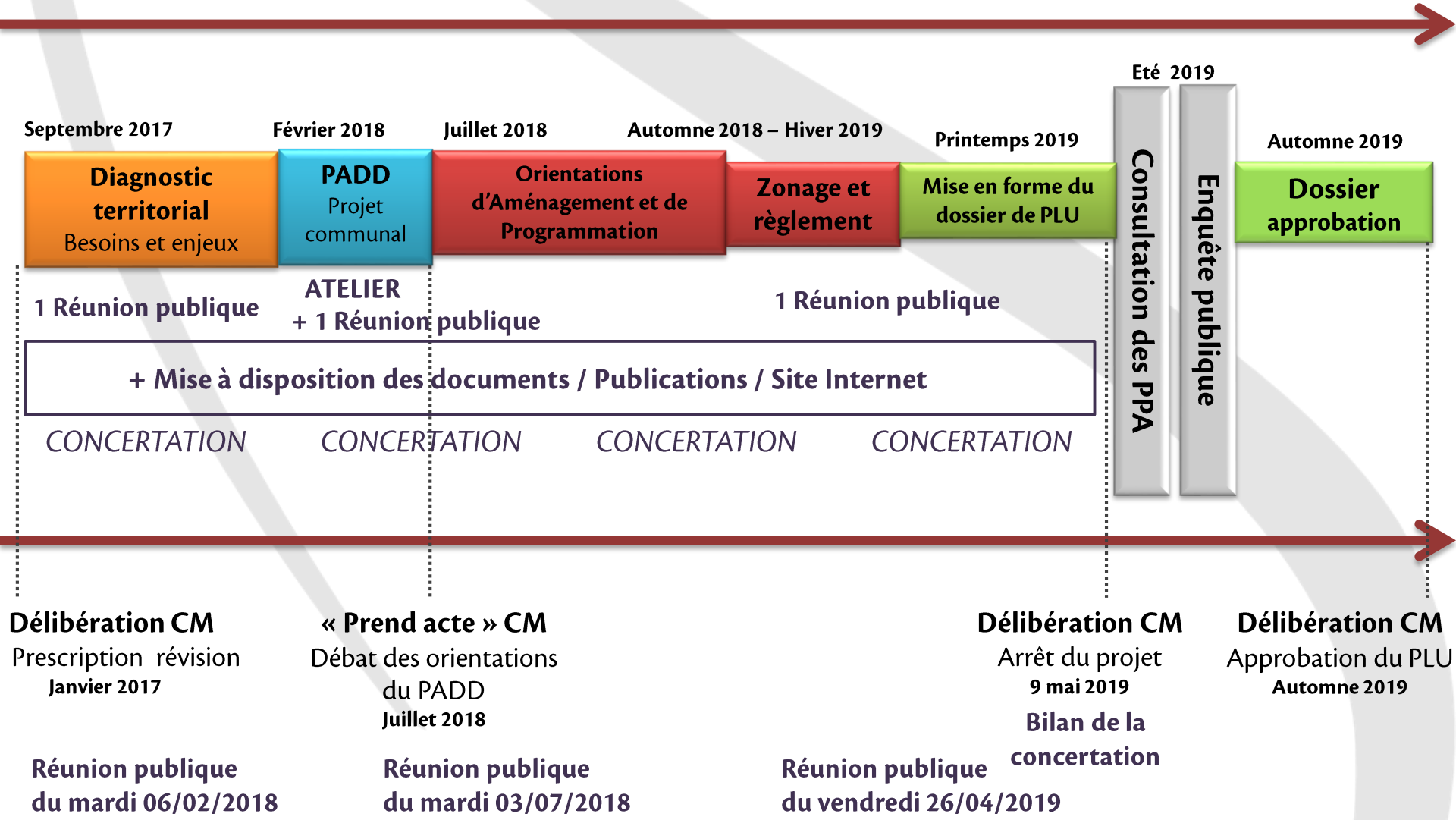
Réunion Publique sur la traduction réglementaire
Vendredi 26 avril 2019

Sommaire

- Rappel des étapes du PLU
- Rappel des grands Axes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- Du PADD au règlement

RAPPEL DES ÉTAPES DU PLU

Planning d'intervention



Délibération CM
Prescription révision
Janvier 2017

« Prend acte » CM
Débat des orientations du PADD
Juillet 2018

Délibération CM
Arrêt du projet
9 mai 2019

Délibération CM
Approbation du PLU
Automne 2019

Bilan de la concertation

Réunion publique du mardi 06/02/2018

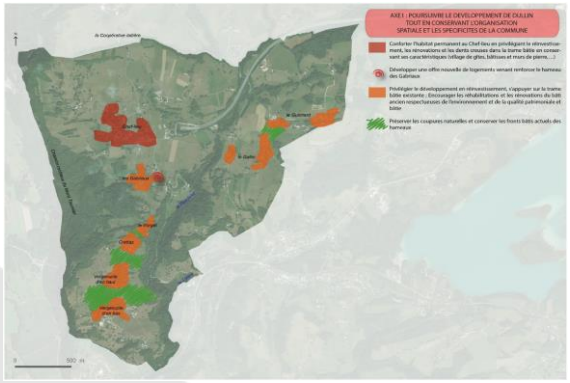
Réunion publique du mardi 03/07/2018

Réunion publique du vendredi 26/04/2019

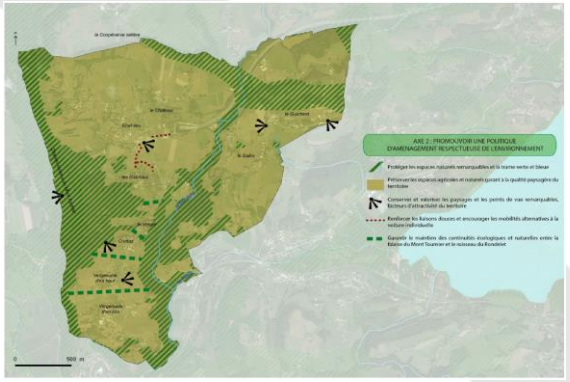
RAPPEL DES GRANDS AXES DU PADD

Rappel des grands Axes du PADD

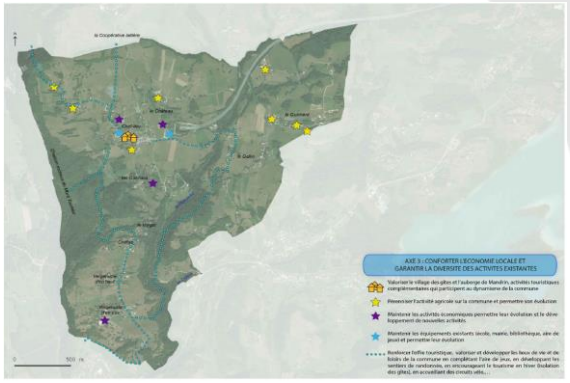
- **AXE 1 : Poursuivre le développement de Dullin tout en conservant l'organisation spatiale et les spécificités de la commune**



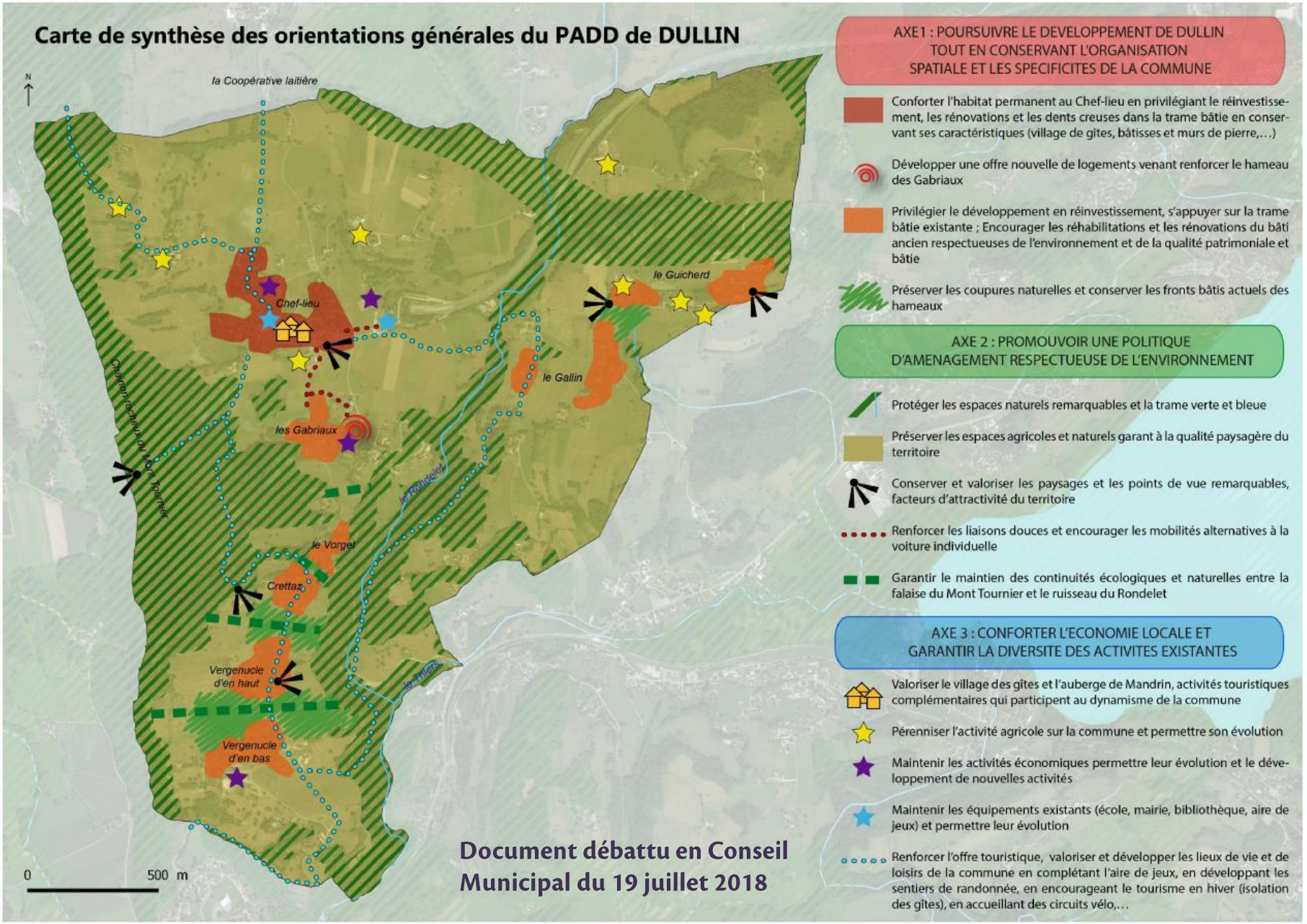
- **AXE 2 : Promouvoir une politique d'aménagement respectueuse de l'environnement**



- **AXE 3 : Conforter l'économie locale et garantir la diversité des activités existantes**



Rappel des grands Axes du PADD



Document débattu en Conseil Municipal du 19 juillet 2018

DU PADD AU RÈGLEMENT

Traduction réglementaire des orientations générales du PADD

Axe 1 : Poursuivre le développement de Dullin tout en conservant l'organisation spatiale et les spécificités de la commune

Au regard des différentes prescriptions et orientations, les objectifs suivants ont pu être définis :

- Un objectif de production de 40 logements entre 2019 et 2029 ;

- Une objectif démographique traduisant une augmentation de population d'environ 1% maxi par an, à l'horizon 2029.

La stratégie de développement et d'aménagement retenue par la commune respecte le cadre prescriptif supra communal dans lequel la révision du PLU doit s'inscrire.

Cette stratégie repose sur trois enjeux principaux :

- Une identification du potentiel foncier réellement constructible disponible au sein de la trame urbaine, et du potentiel bâti en réhabilitation ;
- La définition d'une zone d'extension limitée dans le hameau des Gabriaux ;
- Une diversification de l'offre de logements (typologie, nature de l'habitat).

verdi
Sensible à vos ambitions

Traduction réglementaire : **AXE 1** du PADD

Orientations du PADD

- **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**

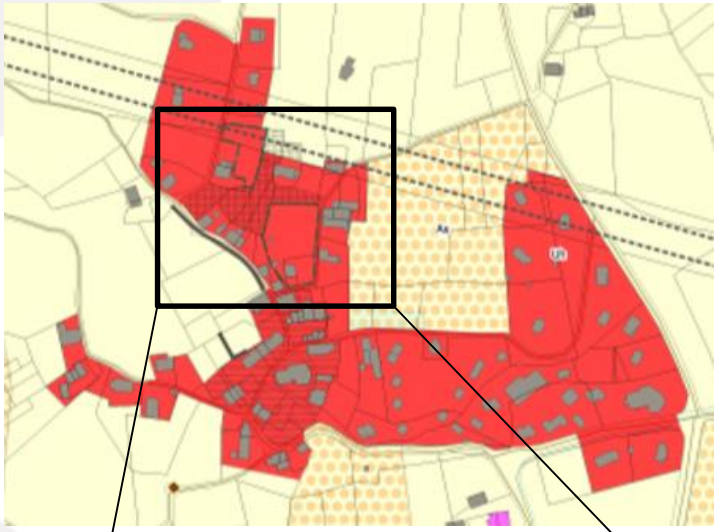
Traduction

- Identifier les secteurs à mobiliser pour du logement et encadrer leur développement par une OAP multi-sites
- Mettre en place un zonage différencié entre le Chef-lieu et les hameaux

Justification

- Renforcer les fonctions originelles du Chef-lieu, donner plus de visibilité à son rôle de centralité communale
- Profiter des projets de renouvellement et de développement urbains pour valoriser le foncier
- Préserver la qualité paysagère générale du Chef-lieu et les espaces verts de cœurs d'îlots (privatifs)

Extrait zone Ua (Chef-lieu)



Extrait de l'OAP du Chef-lieu

OAP n°1 : Site de renouvellement et de densification du Chef-lieu

Périmètres du site de projet

Bâtiments existants

Coeur de village de Dullin et pôle d'équipements

Mairie — Equipements communaux à proximité

Principes d'aménagement

① Habitat intermédiaire : 2 logements minimum à prévoir

② Habitat individuel groupé : 2 logements minimum à prévoir

③ Habitat individuel :1 logement minimum à prévoir

Bâtiment à démolir ou à réhabiliter

Retrait des constructions imposé entre 0,50 minimum et 2,00 mètres maximum

Retrait imposé de 2,00 mètres minimum

Accès mutualisés pour limiter les surfaces imperméables

Garages intégrés aux habitations et situés au niveau de la route

Espaces de stationnement mutualisés

Zone inconstructible dédiée à l'aménagement d'espaces verts privés (jardins, vergers, potagers...)

Coeur d'îlot vert à préserver (au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sur les éléments paysagers remarquables)

PLU de Dullin

Orientation d'Aménagement et de Programmation

Site de renouvellement et de densification du Chef-lieu

Traduction réglementaire : **AXE 1** du PADD

Orientations du PADD

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

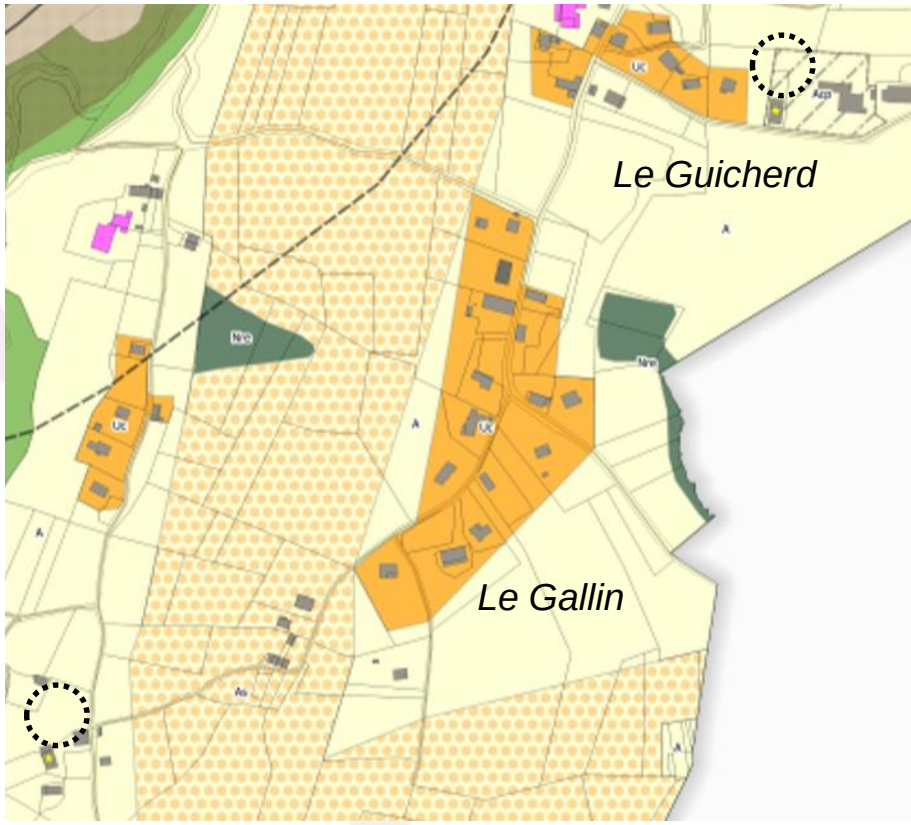
Traduction

- Autoriser dans le règlement les rénovations du bâti actuel (art. 1 et 2 du règlement)
- Identifier au plan de zonage les bâtiments susceptibles de changer de destination

Justification

- Permettre la reconversion de bâtis tout en encadrant le développement de l'habitat dans des secteurs excentrés et qui génèrent des difficultés par rapport à l'accessibilité aux réseaux et voiries

Extrait de bâtiments pouvant changer de destination sur la partie Est de la commune (zones A et N)



Traduction réglementaire : **AXE 1** du PADD

Orientations du PADD

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

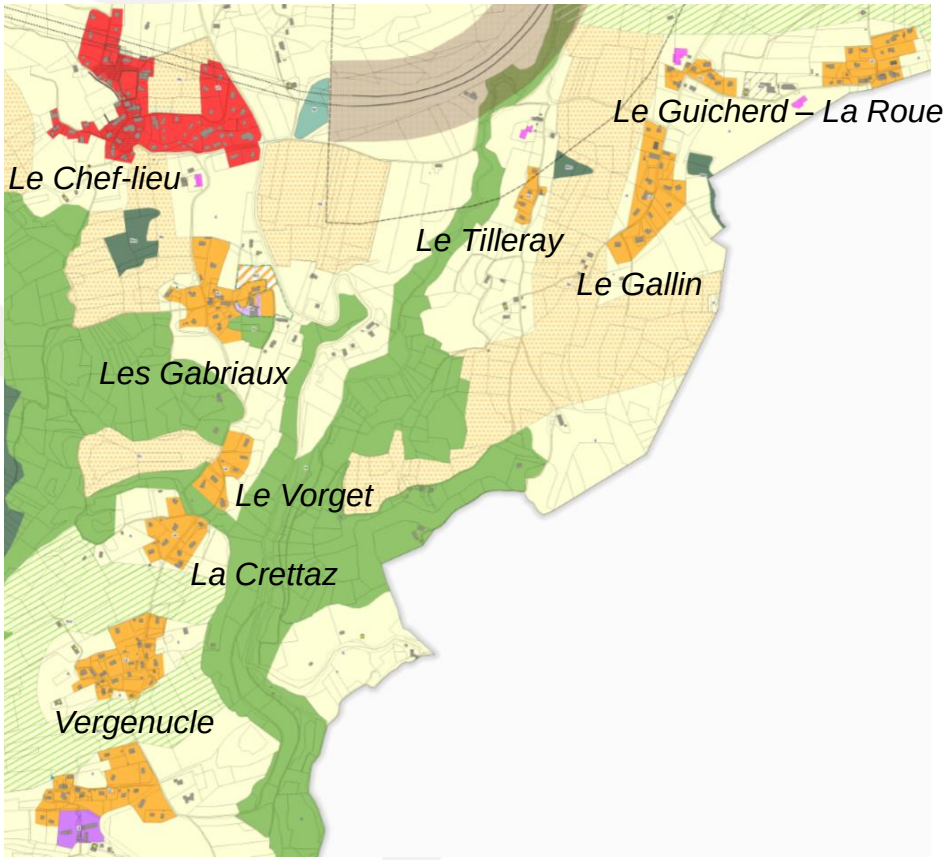
Traduction

- Identifier un zonage U optimisé au plus proche des constructions
- Imposer l'accessibilité aux réseaux pour de nouvelles constructions à destination d'habitation (art. 9 du règlement)

Justification

- Réduire la consommation foncière par une stratégie fondée sur le réinvestissement (plus de 3/4 de la production de logements futurs)
- Des secteurs de développement urbain intégrés dans la trame et en continuité directe, qui répondent aussi à des enjeux d'équipement et de renforcement de la trame urbaine existante

Extrait des zones urbaines (U)



verdi
Sensible à vos ambitions

Traduction réglementaire : **AXE 1** du PADD

Orientations du PADD

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

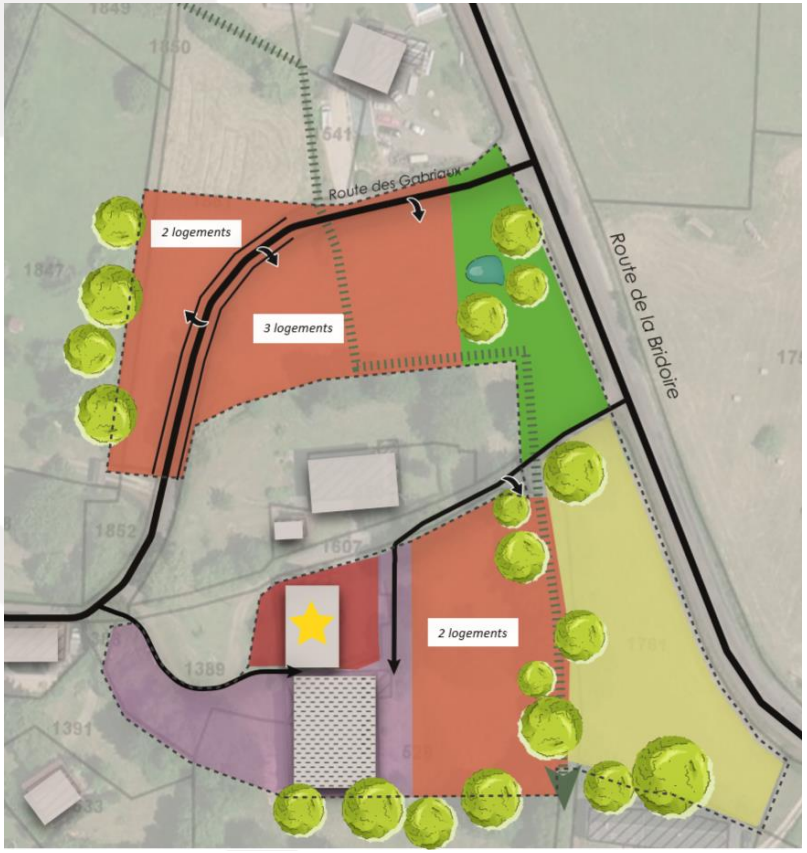
Traduction

- Intégrer le projet de développement des Gabriaux → création d'une OAP dédiée au logement (en extension), mixité fonctionnelle

Justification

- Développer de minuscules unités de logements individuels sur des terrains pré-identifiés, respectueux du cadre environnant
- Associer à cette vocation principale un projet de confortement des activités économiques compatibles avec les fonctions résidentielles proches (ne pas engendrer de nuisances)
- Profiter du projet de développement urbain pour compléter les modes de déplacements existants, en proposant un itinéraire de circulations douces relié au Chef-lieu

Extrait de l'OAP des Gabriaux



Favoriser la mixité fonctionnelle dans le hameau

Habitat de type individuel ou individuel groupé (7 logements)

Zone économique dédiée aux activités artisanales et de services

Zone agricole

OAP n°2 : Site de renouvellement et d'extension des Gabriaux

Périmètre du site de projet

Principes d'aménagement

Organiser l'extension de la trame urbaine aux Gabriaux

Axes routiers existants

Accès depuis la rue

Favoriser la mixité fonctionnelle dans le hameau

Habitat de type individuel ou individuel groupé (7 logements)

Zone économique dédiée aux activités artisanales et de services

Zone agricole

Constructions existantes

Bâtiment à rénover ou à démolir

Retrait compris entre 0,50 mètre et 2,00 mètres (Route des Gabriaux)

Grange en pierre à réhabiliter afin d'accueillir de l'habitat et/ou des activités artisanales, de services ou de bureaux

Proposer un cadre de vie agréable et accompagner la transition énergétique localement

Espace non construit, dédié à l'aménagement d'espaces verts

Cheminement doux et trame verte à prolonger en direction du Chef-lieu (via la route de Vergenucle)

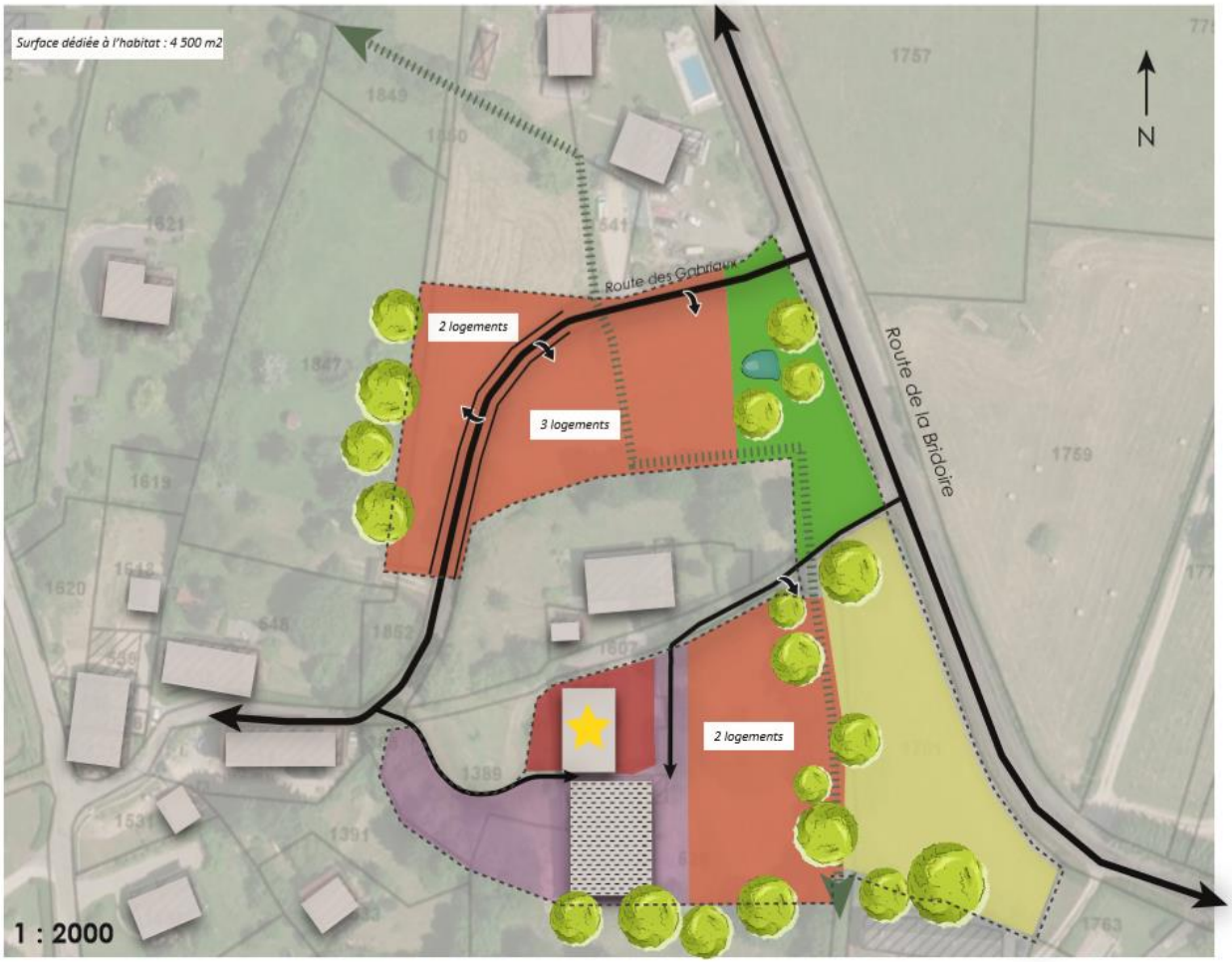
Frange paysagère boisée à valoriser (barrière végétale le long de la RD et traitement de l'interface urbain/rural)

Bassin de rétention paysager (figuré de principe)

PLU de Dullin

Orientation d'Aménagement et de Programmation

Site de renouvellement et d'extension des Gabriaux



Traduction réglementaire : **AXE 1** du PADD

Orientations du PADD

- **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**

Traduction

- Inscrire une zone A ou N entre les zones urbanisées (U)
- Identifier au plan de zonage les éléments patrimoniaux et de paysage à préserver
- Renforcer les dispositions réglementaires de l'article relatif à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (art. 5 du règlement)

Justification

- Respecter les prescriptions de la loi montagne (définition des hameaux, …)
- Limiter le mitage urbain
- Prendre en compte les prescriptions SCoT issues du SRCE (continuités écologiques,…)

Verdi
Sensible à vos ambitions

Extrait de zonage illustrant les coupures naturelles entre les hameaux

Traduction réglementaire : **AXE 1** du PADD

Orientations du PADD

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

Traduction

- Décliner dans les OAP des programmes d'habitat mixte
- Diversifier le parc de logement (tailles et formes bâties diverses)

Justification

- Répondre aux besoins divers des habitants actuels et futurs : favoriser un parcours résidentiel sur la commune
- Prendre en compte les phénomènes démographiques de la commune : vieillissement de la population, desserrement des ménages, …

Extrait de l'OAP du Chef-lieu

Principes d'aménagement

1. Habitat intermédiaire : 2 logements minimum à prévoir
2. Habitat individuel groupé : 2 logements minimum à prévoir
3. Habitat individuel :1 logement minimum à prévoir

Bâtiment à démolir ou à réhabiliter

Axe 2 : Promouvoir une politique d'aménagement respectueuse de l'environnement

La question environnementale se décline en de multiples objectifs pour le territoire :

-**Enjeux de préservation de son cadre de vie, paysager** avec l'importance des vues, agricole avec les espaces ouverts cultivés, forestiers avec les boisements d'importance ;

-**Enjeux de préservation d'un patrimoine bâti et d'une qualité architecturale** entre le Chef-lieu historique et les bâtiments isolés ou situés dans les hameaux témoignant d'une tradition architecturale locale ;

-**Enjeux de préservation et de valorisation des potentialités écologiques** présentes : zones humides, réservoirs de biodiversité, corridors écologiques …

verdi
Sensible à vos ambitions

Traduction réglementaire : **AXE 2** du PADD

Orientations du PADD

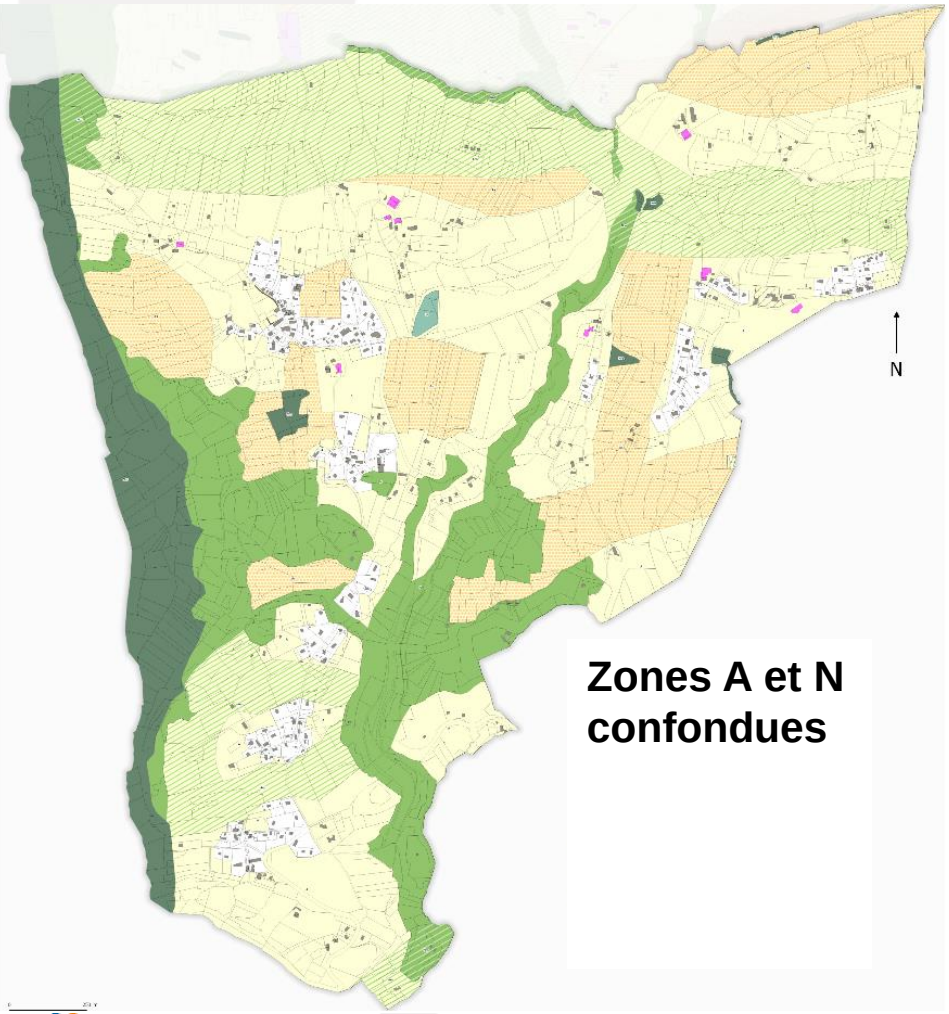
- **Protéger les espaces naturels remarquables et la trame verte et bleue**

Traduction

- Identifier au plan de zonage les secteurs à risques, intégrer dans le règlement des mesures pour les limiter
- Mettre en place dans le règlement des prescriptions en faveur de la protection des cours d'eaux et de leurs berges
- Interdire de nouvelles constructions excepté à vocation agricole

Justification

- Protéger les éléments de la TVB
- Prendre en compte les risques et les nuisances connus sur la commune
- Préserver ces sites du développement urbain et limiter le mitage



Zones A et N confondues

Verdi
Sensible à vos ambitions

Traduction réglementaire : **AXE 2** du PADD

Orientations du PADD

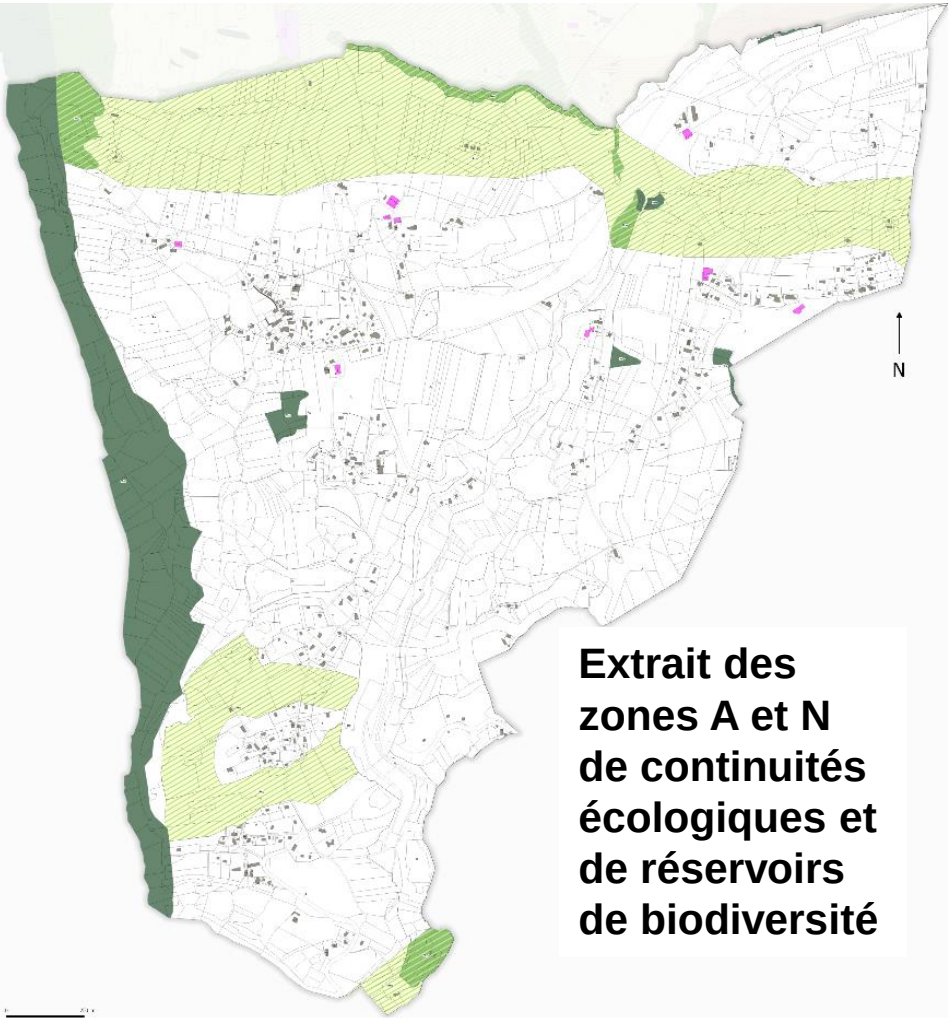
- **Garantir le maintien des continuités écologiques et naturelles entre la falaise du Mont Tournier et le ruisseau du Rondelet**

Traduction

- Décliner des sous-secteurs Aco, Nco et Nre liée à la présence de continuités écologiques et des réservoirs de biodiversité, accompagnés de règles spécifiques
- Interdire toutes occupations et utilisations du sol dans les réservoirs de biodiversité

Justification

- Assurer la préservation des milieux naturels par le report des périmètres des corridors et réservoirs de biodiversité au zonage
- Garantir par l'inconstructibilité le maintien de réservoirs de biodiversité



Extrait des zones A et N de continuités écologiques et de réservoirs de biodiversité

verdi
Sensible à vos ambitions

Traduction réglementaire : **AXE 2** du PADD

Orientations du PADD

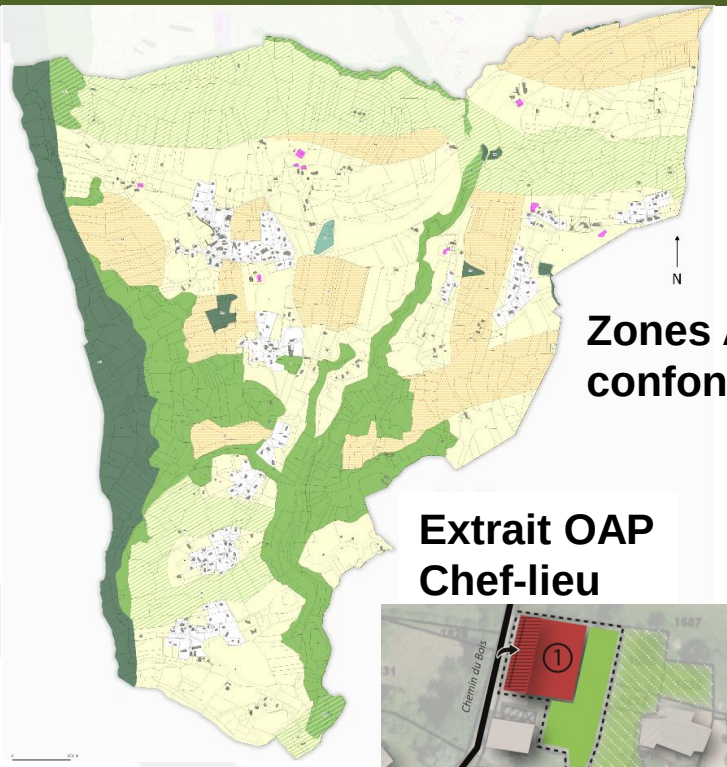
- **Préserver les espaces agricoles et naturels, garants de la qualité paysagère du territoire**
- **Conserver et valoriser les paysages et les points de vue remarquables, facteurs d'attractivité du territoire**

Traduction

- Classer en zone A l'ensemble des terres cultivées ainsi que les sièges et les bâtiments d'exploitation
- Classer les bâtiments ou éléments de patrimoine à protéger ; les points de vue
- Inscrire des principes de protection paysagère dans les OAP

Justification

- Maintenir les protections en place sur les zones naturelles et agricoles
- Préserver le patrimoine dans une logique de valorisation du territoire, notamment touristique
- Garantir la protection des ouvertures visuelles de grande qualité



Zones A et N confondues

Extrait OAP Chef-lieu

Zone inconstructible dédiée à l'aménagement d'espaces verts privés (jardins, vergers, potagers...)

Coeur d'îlot vert à préserver (au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sur les éléments paysagers remarquables)

Traduction réglementaire : **AXE 2** du PADD

Orientations du PADD

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

Traduction

- Mettre en place des règles favorisant l'utilisation des énergies renouvelables
- Imposer, notamment par le règlement (art. 4 et 5 du règlement), une bonne intégration des nouvelles constructions et proposer des prescriptions favorisant la réduction de la dépendance énergétique des bâtiments

Justification

- Favoriser le développement des projets mettant en avant l'utilisation de matériaux durables et les énergies renouvelables
- Lutter contre la déperdition énergétique des bâtiments

Sensible à vos ambitions

Art. 5 – En toutes zones – Intégration des dispositifs d'énergie renouvelable

L'installation de dispositifs d'énergie renouvelable sur les toitures ou les façades des constructions ne doit pas entrer en conflit avec :
- La préservation des qualités architecturales des constructions locales (pierres apparentes, pisé, pentes importantes...) ;
- La qualité des sites et des paysages ;
- Le confort du voisinage ou la sécurité routière

Les panneaux thermiques ou photovoltaïques devront être visuellement intégrés à la pente du toit. La pose en saillie est interdite.

Ces dispositifs sont autorisés sur les toitures-terrasses, (sous réserve d'une intégration harmonieuse et paysagère), et interdits en façade.

Les couleurs sombres et mates seront privilégiées afin d'éviter l'effet de scintillement.

Traduction réglementaire : **AXE 2** du PADD

Orientations du PADD

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

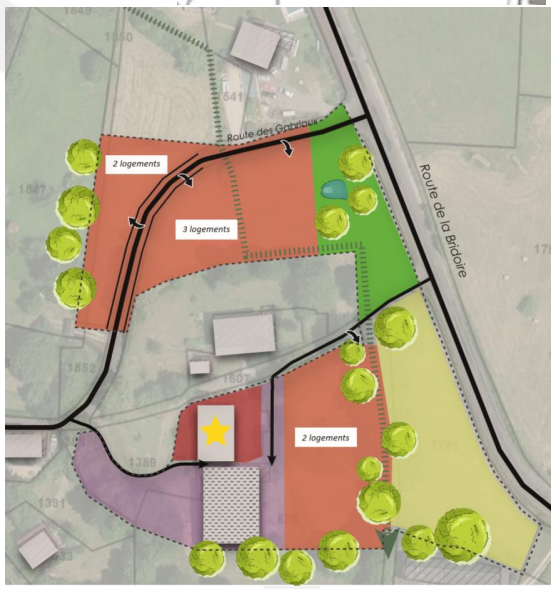
Traduction

- Inscrire au plan de zonage des emplacements réservés à l'aménagement de voirie (élargissement, création nouvelle, aménagement d'un carrefour routier,…) en vue de créer des bandes cyclables ou des voiries partagées avec les piétons
- Intégrer un cheminement doux dans l'OAP des Gabriaux, en cohérence avec l'E.R.

Justification

- Contribuer à l'aménagement progressif d'un maillage de déplacements doux entre le Chef-lieu et ses secteurs de développement urbain
- Inciter à l'utilisation des modes doux pour les cours trajets
- Faciliter l'accessibilité à pied / à vélo de la polarité d'équipements publics du Chef-lieu

Extrait du plan de zonage mentionnant l'emplacement réservé pour la création d'un cheminement doux entre les Gabriaux et le Chef-lieu



Extrait de l'OAP des Gabriaux mentionnant le tracé du cheminement doux

Cheminement doux et trame verte à prolonger en direction du Chef-lieu (via la route de Vergenucle)

Axe 3 : Conforter l'économie locale et garantir la diversité des activités existantes

Dullin dispose d'une économie diversifiée présentant pour l'essentiel des perspectives de développement.

Le parti pris par la commune est d'encourager et de favoriser autant que possible les projets d'implantation et de renouvellement économiques, respectant une intégration qualitative dans l'environnement immédiat.

Par ailleurs, le projet de développement de la commune intègre les diverses contraintes et comprend des orientations générales permettant d'évaluer que :

- Le développement projeté dans les dix ans soit conciliable avec l'offre d'équipements actuelle et à venir ;
- Les besoins en matière de réseaux, générés par la croissance démographique, soient appréciés et anticipés.

verdi
Sensible à vos ambitions

Traduction réglementaire : **AXE 3** du PADD

Orientations du PADD

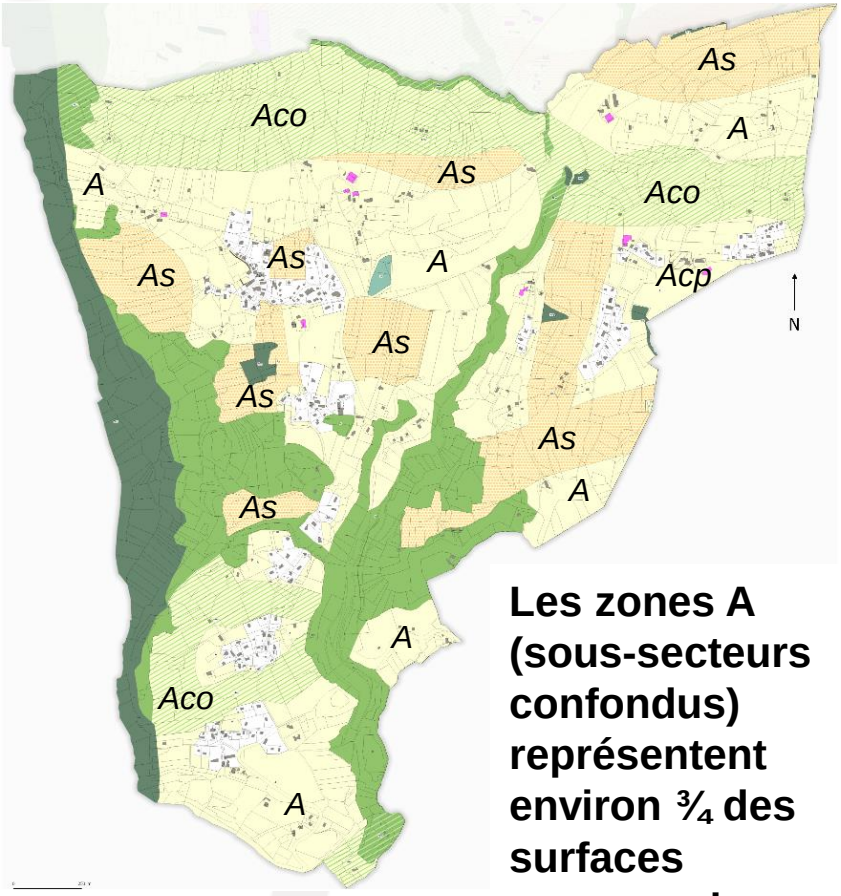
- **Pérenniser l'activité agricole sur la commune et permettre son évolution**

Traduction

- Zonage agricole A dominant (y compris d'anciennes zones U), assorti de règles souples
- Gestion de l'habitat isolé
- Travail d'identification des projets + changement de destination

Justification

- (Re)donner une vocation agricole aux hameaux où cette activité est encore bien présente
- Traduire réglementairement les projets
- Permettre la reconversion de bâtis tout en encadrant le développement de l'habitat dans des secteurs excentrés et qui génèrent des difficultés de réseaux / voiries



Les zones A (sous-secteurs confondus) représentent environ ¾ des surfaces communales

Traduction réglementaire : **AXE 3** du PADD

Orientations du PADD

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

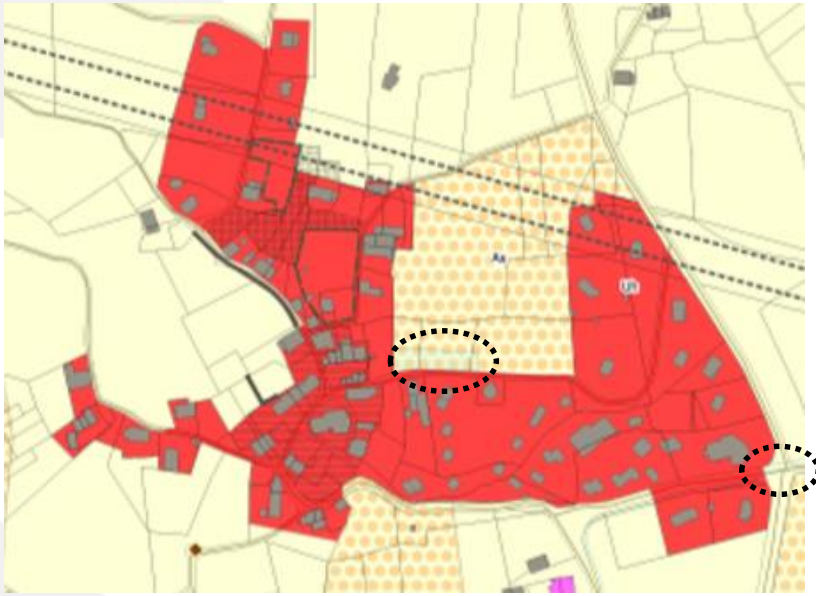
Traduction

- Permettre dans le règlement de la zone Ua l'évolution du village de gîtes et de l'auberge de Mandrin (art. 1 et 2 du règlement)

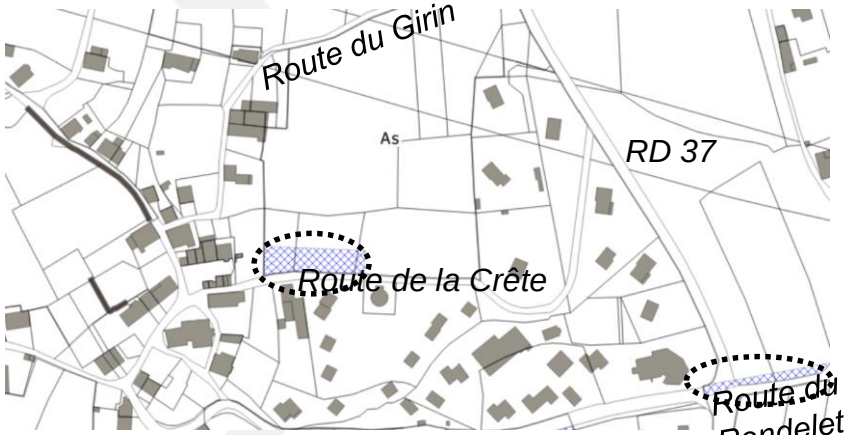
Justification

- Répondre aux besoins d'évolution et de réaménagement du Chef-lieu, notamment le village des gîtes
- Développer les modes de déplacements doux (piétons, vélos) entre les sites touristiques et de loisirs de la commune

Extrait zone Ua (Chef-lieu)



Extraits d'emplacements réservés



Sensible à vos ambitions

Traduction réglementaire : **AXE 3** du PADD

Orientations du PADD

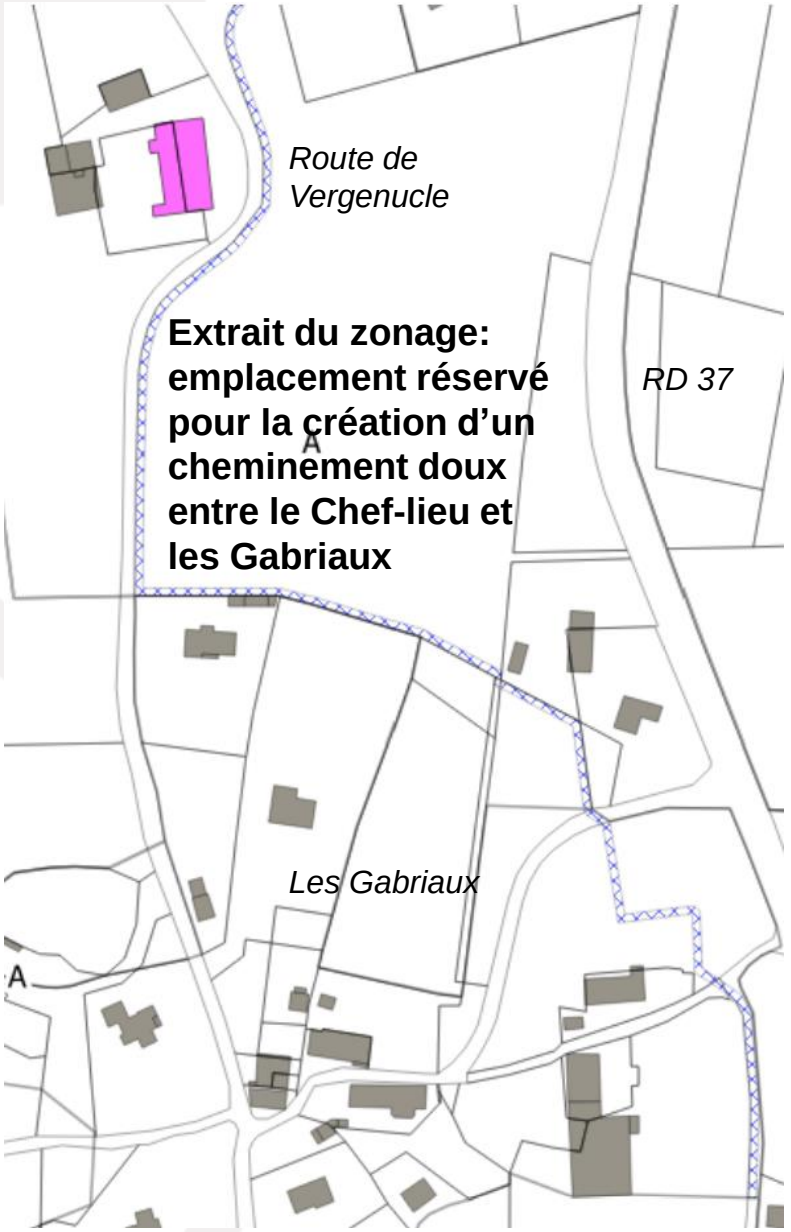
- **Renforcer l'offre touristique, valoriser et développer les lieux de vie et de loisirs de la commune**

Traduction

- Autoriser l'hébergement touristique dans les zones urbaines résidentielles (art. 1 et 2 du règlement) et inscrire des règles en faveur de la diversification des activités vers le tourisme vert en zones A et N
- Identifier au plan de zonage une zone naturelle à destination de loisirs avec un règlement adapté pour l'aire de jeux
- Identifier au plan de zonage les chemins et sentiers à destination touristique à créer, maintenir ou remettre en état

Justification

- Permettre la réalisation de projets tout en les encadrant au regard des enjeux environnementaux



Traduction réglementaire : **AXE 3** du PADD

Orientations du PADD

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

Traduction

- Autoriser les activités économiques compatibles avec la destination d'habitat dans les zones urbaines résidentielles (art. 1 et 2 du règlement)
- Distinguer les activités autorisées en zone UE et en zone UI (destination différente)
- Adapter le règlement en zone A et N avec l'intégration des nouvelles prescriptions

Justification

- Encadrer les occupations et utilisations du sol en fonctions des sites d'activités éco.
- Conforter les activités économiques et l'emploi sur le territoire communal
- Permettre les initiatives économiques respectueuses du cadre environnant

Extraits des zones d'activités éco.

Hameau des Gabriaux

Hameau de Vergenucle d'En Bas

Traduction réglementaire : **AXE 3** du PADD

Orientations du PADD

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

Traduction

- Adapter le règlement de la zone Ua pour permettre l'évolution des équipements publics existants
- Identifier au plan de zonage une zone naturelle à destination de loisirs avec un règlement adapté pour l'aire de jeux

Justification

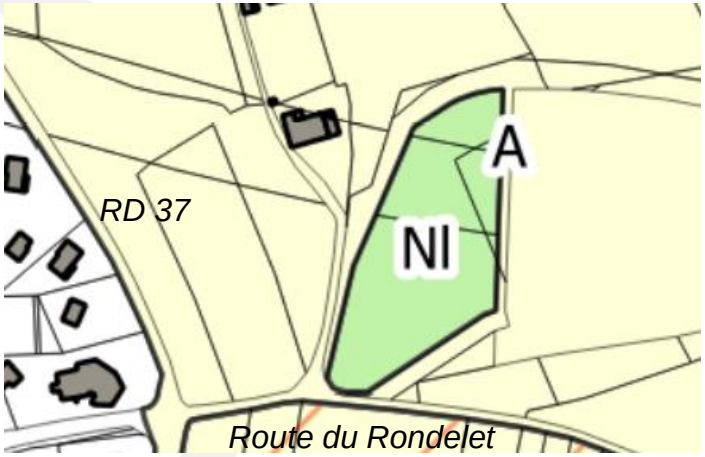
- Répondre au besoin de création de stationnement au Chef-lieu et notamment de valorisation de l'espace public, nécessaire au quotidien et lors de manifestations
- Anticiper les besoins éventuels de développement des équipements actuels

Art. 4 – zones UA – Retraits, hauteur

Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- *peuvent s'implanter avec un recul minimum de 0,5 m. par rapport aux voies et emprises publiques ;*
- *peuvent s'implanter en limite séparative ;*
- *sont affranchies des règles de hauteur, sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages urbains et naturels.*

Extrait zone Nl



Traduction réglementaire : **AXE 3** du PADD

Orientations du PADD

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

Traduction

- Inscrire au règlement l'accès au réseau numérique pour les constructions (actuelles et futures) dans les zones U et AU (art. 9 du règlement)

Justification

- Anticiper l'accès à la fibre optique et aux autres nouvelles technologies numériques

Art. 9 – zones U et AU – Accès aux réseaux

Toute construction nouvelle devra disposer de fourreau en attente dans un regard en limite de propriété.

Celle-ci pourra donc être raccordée au très haut débit dans la mesure où les équipements publics auront été mis en œuvre dans la zone ou le secteur concerné ; sans obligation pour la commune de la mise en œuvre de ces réseaux.

Le fourreau et le regard seront à la charge du propriétaire.

verdi
Sensible à vos ambitions

Dullin en Savoie

Plan Local d'Urbanisme

Panorama depuis le Belvédère du Mont Grèle

TEMPS D'ÉCHANGES

verdi
Sensible à vos ambitions