




# PLU de Dullin

## Orientation d'Aménagement et de Programmation

### 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)



## *Orientations d'aménagement et de programmation*

# Commune de Dullin

## OAP n°1 du Chef-lieu

### SITUATION

Le site d'OAP est localisé au sein du Chef-lieu historique de Dullin.

D'une superficie cumulée d'environ 4000 m<sup>2</sup>, le projet d'aménagement du Chef-lieu repose essentiellement sur le réinvestissement urbain des dents creuses. Trois parcelles ont été identifiées pour accueillir des nouveaux logements. La commune de Dullin **limite l'étalement urbain et l'artificialisation de zones naturelles et agricoles** situées aux marges de l'enveloppe urbaine tout en réinvestissant son centre historique.

### LE PARTI D'AMENAGEMENT

#### La densité et le nombre de logements

Le projet propose la construction d'au moins **5 nouveaux logements**, répartis géographiquement sur trois sites distincts.

#### La typologie de logements attendus

Le projet d'aménagement du Chef-lieu est essentiellement destiné à l'habitat.

Le site proposera trois types d'habitat :

- Tènement n°1 : De l'habitat intermédiaire, soit 2 logements minimum à prévoir; avec une hauteur limitée en R+1+Comble ;
- Tènement n°2 : De l'habitat individuel groupé, soit 2 logements minimum à prévoir, avec une hauteur limitée à

R+1+Comble ;

- Tènement n°3 : De l'habitat individuel, soit 1 logement minimum à prévoir, avec une hauteur limitée à R+1+Comble.

Le bâti situé le long de la route du Cimetière fait l'objet de prescription particulière : l'habitat individuel groupé se verra imposer un retrait minimal de 0,50 mètre et maximal de 2,00 mètres. Quant à l'habitat individuel, un retrait de 2,00 mètres minimum est imposé.

#### La desserte et le stationnement

L'accès aux futures constructions s'effectuera depuis le Chemin du Bois pour le Tènement n°1 et depuis la Route du Cimetière pour les Tènements n°2 et n°3.

**Les stationnements seront mutualisés** afin d'éviter la multiplication des surfaces imperméables :

- Tènement n°1 : Les espaces de stationnement seront intégrés au volume des constructions et situés au niveau de la route ;
- Tènement n°2 : Les espaces de stationnement seront situés au sud de la parcelle ;
- Tènement n°3 : La localisation de l'espace de stationnement est laissée libre dans la mesure où un seul logement est attendu sur cette parcelle.

#### L'architecture et le paysage

Les logements devront respecter le sens de faitage de l'environnement bâti voisin : nord-sud ou ouest-est. Les nouveaux bâtiments devront présenter une continuité

évidente d'aspects et de teintes avec l'environnement bâti proche.

Les matériaux préconisés sont la pierre apparente ou semi-apparente. Les bardages bois sont autorisés, à condition de respecter la gamme de teinte prescrite par le règlement de la zone Uh.

Pour les constructions présentant des toits, ceux-ci devront adopter une pente minimale de 60% et présenter 2 pans minimum et 4 pans maximum avec un faitage réalisé dans le sens de la plus grande dimension. En cas de toit-terrasse, celle-ci devra être végétalisée et/ou pourvue d'un dispositif d'énergie renouvelable (exemple : panneaux solaires) intégré selon les dispositions de l'article 5 du règlement de la zone Uh.

Le projet encourage la préservation d'un cœur d'îlot vert (au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sur les éléments paysagers remarquables).

Il donne également la possibilité aux habitants de créer des jardins et des espaces privés intimes derrière leur logement. Cette mesure permettra de conserver des espaces de pleine terre nécessaire pour l'infiltration des eaux de pluie et garantira la conservation d'une part de nature sur le site.