

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE DULLIN



1

Rapport de présentation

- 1.1 Diagnostic
- 1.2 Justifications**
- 1.3 Evaluation environnementale

PADD

OAP

Règlement

Zonage

Annexes

Sommaire

1. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD.....	3
1.1. Le contexte législatif et réglementaire du PADD.....	3
1.2. Le rôle du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).....	3
1.3. La construction du projet et la justification des choix retenus dans le PADD par rapport au diagnostic...4	
2. EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMANGEMENT ET DE PROGRAMMATION ET COHERENCE AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD.....	18
3. MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES.....	23
3.1. Les zones urbaines (U).....	23
3.2. Les zones à urbaniser (AU).....	30
3.3. Les zones agricoles (A).....	32
3.4. Les zones naturelles (N).....	41
3.5. Bilan des surfaces.....	50
4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT ECRIT ET METTRE EN ŒUVRE LE PADD	51
4.1. Les grands objectifs poursuivis pour l'élaboration de la phase réglementaire.....	51
4.2. Justifications des règles applicables.....	52
5. JUSTIFICATIONS DES SERVITUDES INSTAUREES.....	65
5.1. Servitudes instaurées au titre de l'article l151-41.....	65
5.2. Autres dispositions complémentaires.....	66
6. DISPOSITIONS FAVORISANT LA DENSIFICATION AINSI QUE LA LIMITATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS AGRICOLES OU FORESTIERS.....	71
7. JUSTIFICATION DES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN.....	72
8. DISPOSITIF DE SUIVI DU PLU.....	73

1. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

1.1. LE CONTEXTE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE DU PADD

Le projet d'aménagement et de développement durables constitue une innovation de la loi Solidarité et Renouveau Urbain.

Son contenu a été modifié par l'Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015.

Désormais, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D) :

- définit, conformément à l'article L 151-5 du Code de l'urbanisme (ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015), les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme qui concernent l'organisation du territoire communal (dans le cas présent le territoire intercommunal)

Le PADD détermine :

« 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, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

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

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »

Elles peuvent donc être représentées sous forme de schémas d'aménagement et préciser les caractéristiques des voies et espaces publics.

1.2. LE ROLE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Le rôle assigné au P.A.D.D. est de fixer les perspectives d'évolution et d'aménagement de l'intercommunalité, tant sur le plan des espaces bâtis à vocation d'habitat ou d'activités, des équipements publics, des déplacements, que pour la protection de l'environnement et du paysage. Les règles d'occupation du sol et de construction seront édictées dans l'objectif de servir ce projet avec continuité.

Le P.A.D.D. de Dullin s'inscrit dans une démarche de Développement Durable ce qui l'oblige à répondre aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs.

C'est une politique qui vise à assurer la continuité dans le temps du développement économique et social, dans le respect de l'environnement et sans compromettre les ressources naturelles indispensables à l'activité humaine.

Le développement durable se traduit par un aménagement et un développement du territoire qui visent le progrès économique et social, tout en protégeant l'environnement.

Dans cette perspective, les orientations de développement engagées à l'échelle de l'intercommunalité permettront un développement équilibré de l'ensemble du territoire, en garantissant à la fois, à long terme, le progrès social, l'efficacité économique et la protection de l'environnement.

La réflexion d'aménagement prend en compte trois préoccupations majeures pour assurer le développement durable :

- Les enjeux économiques
- Les enjeux sociaux
- Les enjeux environnementaux.

Par ailleurs, la démarche d'élaboration du PLU étant soumise à évaluation environnementale, la réalisation du PLU s'inscrit dans une recherche continue de prise en compte de son environnement.

1.3. LA CONSTRUCTION DU PROJET ET LA JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS DANS LE PADD PAR RAPPORT AU DIAGNOSTIC

OBJECTIFS DE LA REVISION DU POS ET ELABORATION DU PLU

L'objectif global assigné à la révision du Plan Local d'Urbanisme de Dullin, à travers son Projet d'Aménagement et de Développement Durables, est de fixer les perspectives d'évolution et d'aménagement de la commune, tant sur le plan des espaces bâtis, des équipements publics et touristiques, de l'activité économique, que pour la protection de l'environnement et du paysage, et des réseaux d'énergie¹.

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme a été motivée par plusieurs objectifs :

EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE ET D'HABITAT

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, murets, sources, bancs, etc.).

EN MATIERE D'ENVIRONNEMENT, DE PAYSAGE, DE CADRE DE VIE

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 dans les hameaux pour préserver des zones de construction distinctes ;

¹ Intégration de la notion de « réseaux d'énergie* » au PADD des PLU/I (*électricité, gaz, éolien, géothermie, photovoltaïque, chauffage urbain, réseaux de climatisation) dans le respect de la Loi relative à la Transition Energétique pour une Croissance Verte (TCEV) du

- Conserver des points de vue sur les paysages (lac, montagne, pâturages) ;
- Conserver et consolider les trames vertes et bleues.

EN MATIERE D'ACTIVITES ECONOMIQUES, TOURISTIQUES ET DE LOISIRS

Renforcer le dynamisme 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 ;
- Permettre l'installation et la création d'activités agricoles et artisanales adaptées.

EN MATIERE D'EQUIPEMENTS PUBLICS ET DE LIEN SOCIAL

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, CD73, etc.) ;
- Conforter, pérenniser et mettre en valeur les équipements communaux tels l'aire de jeux, la bibliothèque de Dullin.

A ces objectifs initiaux, s'est adjointe une réflexion importante sur la place de Dullin au sein de son territoire et notamment à l'échelle du territoire de la CCLA. Les objectifs touristiques, économiques ou encore relatifs aux ressources sont ainsi venus nourrir régulièrement les réflexions du projet d'aménagement par le biais d'échanges constants avec les différents partenaires : CCLA, Syndicat des eaux du Thiers, commune d'Ayn...

Par ailleurs, ses objectifs ont été évalués constamment en fonction de l'évolution foncière du territoire et plus particulièrement au regard des projets engagés ou réalisés sur les 4 dernières années (soit, depuis l'approbation du SCoT).

Doté d'un document d'urbanisme non compatible avec les dernières évolutions, la révision du PLU constitue une nécessité pour la commune, non seulement pour s'inscrire dans l'objectif de compatibilité avec le SCoT mais également pour répondre aux enjeux de l'aménagement de l'ensemble du territoire.

En effet, **l'objectif d'intensification urbaine** prescrit par le cadre législatif et réglementaire en vigueur et à respecter, qui se traduit lui-même par la définition **d'objectifs à atteindre en matière de démographie, de perspectives de construction de logement** (à l'horizon des 10 prochaines années en ce qui concerne Dullin) **et de modération de la consommation des espaces naturels et agricoles**, ne saurait être assuré de manière pertinente par le document d'urbanisme actuel.

Par ailleurs, les enjeux spécifiques au territoire (Natura 2000, qualité paysagère, accueil de nouveaux habitants, mixité fonctionnelle), constituent à eux seuls des motifs de révision du Plan Local d'Urbanisme.

DES ENJEUX DU DIAGNOSTIC A LA DEFINITION DU PROJET DE TERRITOIRE

Si le territoire de Dullin semble être en capacité de répondre aux objectifs de constructions, 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 :

- Les secteurs environnementaux identifiés par des périmètres informatifs ou réglementaires :
 - Site Natura 2000
 - Zones humides
 - Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1 : Falaises du Col de la Crusille, Col du Blanchet et Grotte de Mandrin et de type 2 : Chainon du Mont Tournier, Ensemble fonctionnel du lac d'Aiguebelette et de ses annexes
 - Corridors écologiques
 - Pelouses sèches
 - TVB, etc.

- Le grand paysage forgeant l'identité de la commune : la montagne de l'Epine, les espaces agricoles, etc.

- Le réseau hydrographique particulièrement développé et source d'enjeux naturels (zones humides) mais également de risques d'inondation bien qu'aucun document réglementaire relatif aux risques existent sur la commune

- La topographie qui suppose des perspectives importantes nécessitant des réflexions en matière d'intégration paysagère

- Les risques et nuisances (nuisances sonores et de qualité de l'air créées par l'A43 notamment au niveau de l'exutoire du tunnel de Dullin)

- Le réseau de transport (A43 ; RD37 et RD36E faisant le lien avec la RD921 en bordure du lac d'Aiguebelette et avec la gare ferroviaire de Lépin-le-Lac), enjeu d'attractivité mais qui conditionne fortement l'urbanisme du territoire par les coupures qu'il impose ou les caractéristiques des axes

- Des réseaux dans un état correct mais des capacités limitées sur certains secteurs

- Le cadrage des documents supra-communaux tels que le SCoT de l'Avant Pays Savoyard

En parallèle, l'état initial de l'environnement met en évidence des enjeux forts en matière :

- **De consommation foncière qu'il convient de limiter**
- **De protection des ensembles environnementaux et plus particulièrement les continuités naturelles**
- **De protection d'un paysage, entre culture agricole, hameaux et massif boisé.**

LA CONSTRUCTION DU PROJET COMMUNAL

La construction du projet communal s'est poursuivie à partir de plusieurs questionnements :

- Quelle évolution « naturelle » en dehors de la révision du document d'urbanisme ?
- Que prescrit le SCoT pour la commune de Dullin ?
- Combien d'habitants à l'horizon 2030 ?
- Quels seront les besoins induits ?
- Quelles sont les capacités foncières du territoire pour les accueillir notamment au regard de la Loi Montagne ?
- Quels sont les principaux enjeux territoriaux notamment du point de vue environnemental ?
- Quelle incidence environnementale des choix poursuivis ?

→ **Le scénario au fil de l'eau**

La commune est actuellement dotée d'un PLU approuvé le 16 novembre 2007 (modifié en 2013).

Ce document d'urbanisme se caractérisait notamment par les éléments suivants :

- Un projet visant en priorité un développement de la commune par l'apport de nouveaux habitants, l'accroissement du parc de logement et par conséquent l'inscription de tènements fonciers en extension ;
- Des objectifs de préservation de la qualité paysagère et bâtie, des composantes environnementales et écologiques peu développés dans le projet communal ;
- Une réglementation Loi Montagne insuffisamment prise en compte dans la définition des zones constructibles ;
- Un volume foncier en extension (AU) de l'ordre de 2,05 hectares pour le développement résidentiel.

Le principal site foncier identifié au Chef-lieu (environ 2 hectares) a fait l'objet d'une modification du PLU en 2013 afin de préciser les orientations et principes d'aménagement du site, mais n'a pas fait l'objet de projet opérationnel d'urbanisation depuis cette date.

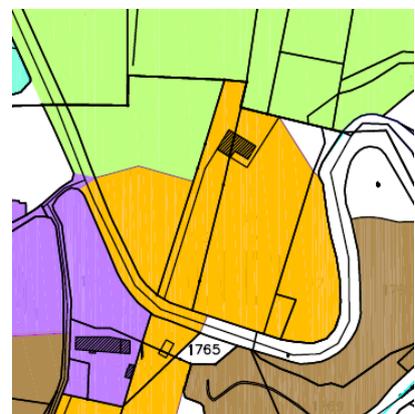
Concernant le développement économique, les sites principaux à vocation économique ont été identifiés et s'accompagnent d'un règlement dédié. Le potentiel de développement économique se cantonne aux sites existants.

La surface identifiée en extension du hameau de la Crettaz n'a également fait l'objet d'aucune évolution depuis l'approbation du PLU en 2007.

- Un volume foncier en extension ou confortement de zone U également important. En effet, plusieurs zones ont été positionnées en U alors qu'elles relèvent davantage de l'extension.

Secteur U dans le PLU actuel

(hameau des Gabriaux)



En revanche, le PLU présente des délimitations intéressantes en matière de zones agricoles et paysagères en précisant :

- Les secteurs agricoles paysagers (zones agricoles strictes) qu'il convient de préserver de toute urbanisation
- Le tracé des zones naturelles qui traverse le territoire communal du nord au sud (sous forme de continuités) en intégrant les périmètres les plus sensibles d'un point de vue environnemental voire écologique.

En revanche, d'un point de vue règlementaire, aucune prise en compte spécifique des enjeux de continuités ou de réservoirs n'est inclus au sein du PLU en vigueur. De même, la prise en compte paysagère, hydraulique ou patrimoniale est peu significative à l'exception de règles architecturales dans le corps du règlement.

Ainsi, le scénario de référence semble proposer à la commune :

- **Une prise en compte correcte du développement économique du territoire, malgré une vision peu claire du potentiel économique à vocation touristique et de loisirs**
- **L'absence de prise en compte des enjeux de continuités environnementales** et d'une manière générale une protection plus faible des secteurs sensibles.
- **Une capacité de développement en extension relativement importante**, notamment au sein de zones U valant extension. Cumulés, ces secteurs représentent bien plus de 2 hectares de potentiels d'urbanisation, soit un foncier largement supérieur aux possibilités alloués par le SCoT et peu compatibles avec les enjeux de ressource du territoire.

➔ **Estimation des besoins « qualitatifs » et « quantitatifs »**

✓ **Habitants et logements**

Les tendances démographiques et résidentielles relevées lors de la phase de prospective, sont les suivantes :

- o Une croissance démographique continue mais fluctuante depuis 50 ans (de + 0,2% à +4,9% par an)
- o Une croissance plus mesurée entre 2009 et 2014 (+0,6% / an), qui se poursuit ces dernières années au regard du nombre limité de logements réalisés et de PC ou CU validés.

En effet, depuis 2015, le territoire a été marqué par un faible nombre de projet réalisés et de foncier consommé, la majorité des projets s'établissant en réinvestissement (dents creuses, réhabilitation de bâti) selon les estimations faites par le SCoT.

Afin de poursuivre l'objectif d'une croissance démographique maîtrisée et de s'inscrire en compatibilité avec le document supra-communal, il a été privilégié un objectif de croissance de l'ordre de 1%/an pour les 10 prochaines années.

Ainsi, sur la base d'une estimation de 420 habitants en 2019 (réalisation des logements des dernières années et prise en compte du point mort) ce sont près de 50 habitants supplémentaires attendus pour une trentaine de logements à réaliser.

✓ **Foncier**

Sur l'aspect foncier, là encore le SCoT propose un cadrage fin s'appuyant entre autre sur une évaluation régulière des projets réalisés depuis sa mise en œuvre en 2015.

Il est ainsi nécessaire d'évaluer le foncier déjà consommé depuis 2015.

Sur Dullin, le rythme modéré de construction observé ces dernières années s'est accompagné d'une consommation foncière faible en extension, de l'ordre de 3 000 m² (projets réalisés ou en cours).

Cette valeur est à mettre en perspective des 2,13 hectares autorisés par le SCoT pour la période 2015-2029.

Ainsi, pour la période 2019-2029, le résiduel potentiel en extension reste supérieur à 1,8 hectare, soit une part importante.

Cette part est par ailleurs à évaluer selon les capacités en densification, renouvellement.

→ ***Estimation des surfaces disponibles dans la trame urbaine***

Cette estimation repose en réalité sur la prise en compte de l'obligation réglementaire qui consiste à analyser les capacités de densification et de mutation de la trame bâtie.

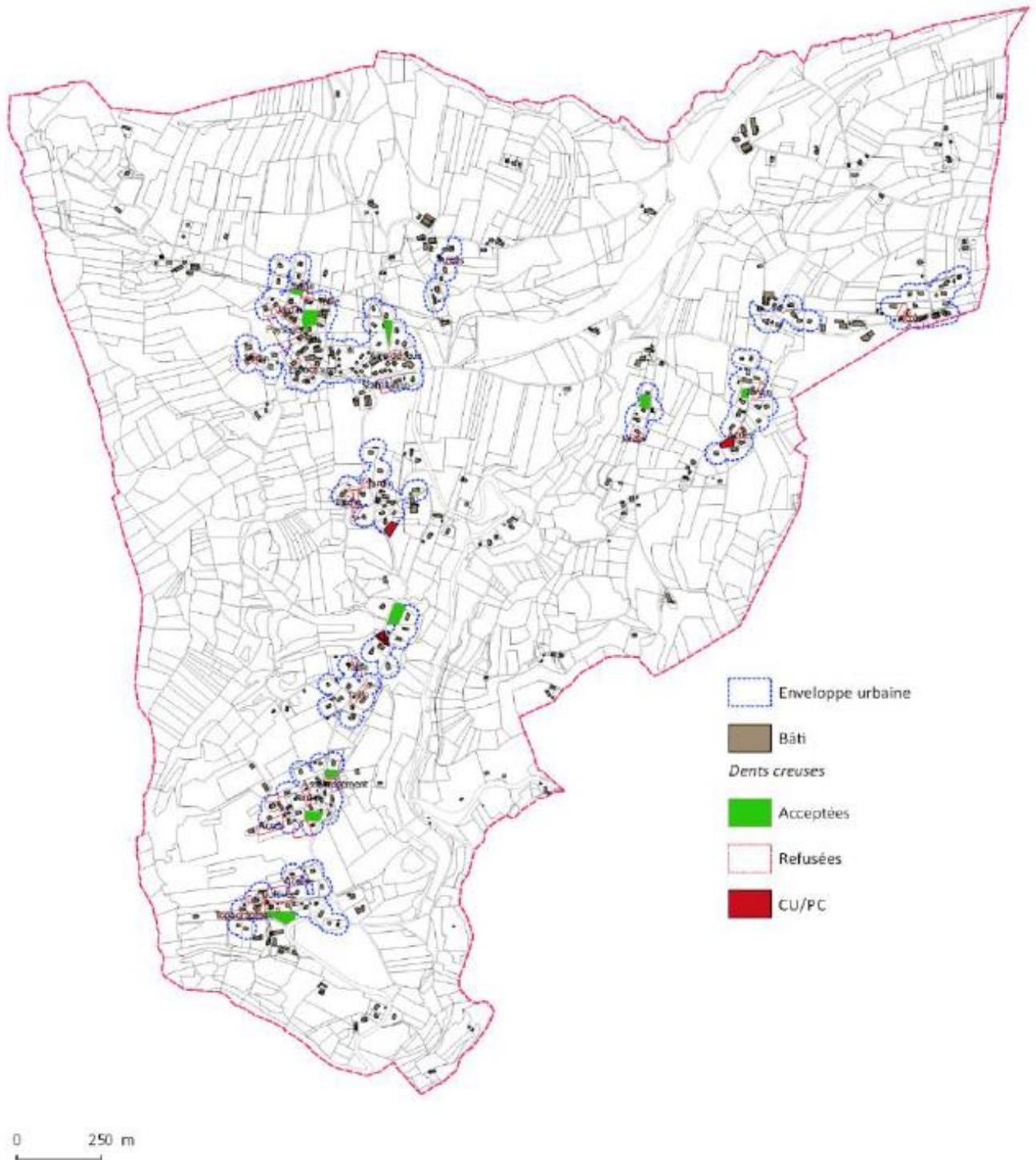
La démarche s'est appuyée sur la méthodologique suivante :

- Identification d'une enveloppe urbaine théorique, fondée sur une bande hypothétique de 25 m de rayon autour de chaque bâti
- Application de la doctrine de la DDT73 en matière d'application de la loi Montagne : tout ensemble de moins de 4 constructions à usage de logement a été sorti de l'enveloppe théorique
- Identification au sein de ces enveloppes retenues des parcelles vides
- Caractérisation de ces parcelles en 3 catégories : espaces ne constituant pas une capacité de densification compte tenu de critère topographique (pente), de l'occupation des lieux (parking) ou de problématiques d'accès ; espaces constituant des espaces mutables mais frappés de rétention ; espaces mutables dans la durée du PLU.

In fine, ce travail a permis de retenir :

- 11 dents-creuses théoriques
- Soit un potentiel en densification de l'ordre de 15 logements.

(cf. cartographie des dents creuses ci-après)



Cartographie des dents creuses
Source : Verdi Ingenierie Rhône-Alpes

→ **La mobilisation des logements vacants et de renouvellement du bâti**

La commune est peu concernée par les logements vacants qui ne constituent donc pas un potentiel mobilisable (5,6% de vacance en 2014).

En revanche, en complément de cet indicateur, la commune a travaillé sur l'identification d'un potentiel de renouvellement de bâti basé sur deux approches :

- Le potentiel existant au sein de la trame urbaine : plusieurs bâtiments libres présentent un véritable potentiel de réhabilitation à destination d'habitation particulièrement. Ces bâtiments sont essentiellement situés au sein du Chef-lieu et sont au nombre de 5 unités environ. Ces bâtiments ne présentent pas d'enjeu fort sur les plans agricole ou environnemental dans la mesure où ils sont contenus dans la trame urbaine historique du Chef-lieu. Au regard des modalités d'acquisition et des travaux à employer pour rendre ou redonner un caractère habitable à ces bâtiments, il est estimé quantitativement qu'environ deux tiers de ce potentiel bâti pourrait trouver une vocation d'habitat et connaître une occupation effective à l'horizon du futur PLU ;
- Le potentiel mutable dans les espaces agricoles et naturels de la commune : la commune s'est penchée sur le parc de bâtiments situés en zones agricoles et naturelles, ayant une destination actuelle différente de celle de l'habitation, pour retenir un nombre potentiel de bâtiments susceptibles de changer de vocation à l'horizon du futur PLU. Dans son analyse, la commune n'a considéré que les bâtiments :
 - o n'étant ni en état de ruine ni dans un état avancé de destruction ;
 - o n'ayant plus un usage agricole avéré ;
 - o présentant des caractéristiques architecturales et patrimoniales permettant le changement de destination de la construction (ouvertures, volumes...) ;
 - o présentant une bonne accessibilité aux réseaux (accès direct à une voie, réseaux électrique et d'eau potable, adaptabilité des sols à l'installation d'un dispositif d'assainissement individualisé...)
 - o dont le changement de destination ne viendrait ni compromettre ni contraindre fortement la vocation agricole des sites environnants.

Il ressort de cette analyse que 11 bâtiments situés en zones agricoles et naturelles seraient susceptibles de connaître un changement de destination à l'horizon du futur PLU. Parmi ces bâtiments, 10 seraient destinés à être transformés en habitation et 1 à vocation d'activité économique (de type artisanat et commerce de détail, ou petite industrie).

→ **La définition des secteurs de développement d'extension**

Au regard :

- Du cadrage du SCoT ;
- De la consommation foncière de ces dernières années et du nombre de logements réalisés ;
- Des capacités de densification exprimées ci-dessus ;
- De la volonté de la commune de maîtriser son urbanisation pour les prochaines années notamment au regard de la capacité de ses ressources et de sa volonté de préserver son cadre de vie.

La commune a inscrit une zone d'extension limitée à vocation principale d'habitation située au hameau des Gabriaux. Le site présente un ensemble de conditions favorables pour développer un projet d'aménagement de qualité, organisé à l'échelle globale du site, intégré dans la trame urbaine existante du hameau, ne venant pas contraindre le bon exercice des activités agricoles et n'impactant aucun site d'enjeu fort du point de vue environnemental ou écologique.

Au-delà du site d'extension du hameau des Gabriaux, représentant une superficie de 4 500 m² (habitat), seules quelques surfaces de superficie minimale pourront être qualifiées de zones d'extension au regard des critères applicables par le SCoT. Ces secteurs représentent quelques centaines de mètres carrés limitrophes de construction existante auxquelles elles doivent notamment permettre des extensions de bâtis ou la réalisation d'annexe complémentaire au bâti principal.

DES AXES D' ACTIONS STRATEGIQUES

Sur la base du diagnostic, notamment enrichi par les démarches de concertation, le PADD s'est organisé autour de 3 axes stratégiques majeurs, eux-mêmes déclinés en termes d'objectifs et d'actions à mettre en œuvre d'ici 2030.

Les trois axes stratégiques sont :

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

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

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

<i>Orientations</i>	<i>Justifications</i>
<p>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,...)</p> <p>Encourager les réhabilitations et les rénovations du bâti ancien respectueuses de l'environnement et de la qualité patrimoniale et bâtie</p> <p>Protéger et valoriser le petit patrimoine et les caractéristiques architecturales de la commune</p>	<p>Son choix de maîtriser son développement urbain fait écho à une volonté forte de la commune de préserver son cadre de vie et en particulier les éléments patrimoniaux qui le caractérisent. Les murs, certains bâtis ponctuent ainsi le territoire et contribuent au maintien d'une qualité architecturale et d'une identité villageoise que les élus ont souhaité identifier au travers cette orientations.</p> <p>Cette volonté reflète également le souhait des élus de valoriser davantage le chef-lieu, secteur des équipements publics, des manifestations et donc lieu de rassemblement. A la croisée de ces fonctions, le secteur présente un enjeu paysager et architectural fort qu'il convient de traduire de manière adaptée.</p>
<p>Privilégier un développement et un renforcement de la trame urbaine dans les secteurs desservis par les réseaux</p>	<p>Le projet communal, fondé sur la mobilisation foncière au sein des enveloppes et non sur l'extension valorise d'autant plus le souhait des élus de préserver les caractéristiques urbaines du territoire. Le travail d'identification des opportunités de densification, l'application de la Loi Montagne viennent renforcer cette orientation. L'enjeu est aussi de permettre un meilleur usage des réseaux en misant davantage sur leur mutualisation dans ses trames déjà bâties plutôt que sur leur extension</p>
<p>Développer une offre nouvelle de logements venant renforcer le hameau des Gabriaux</p>	<p>Le hameau des Gabriaux constitue, avec le Chef-lieu, le principal secteur mobilisé pour accueillir des logements pour les dix prochaines années. Le site identifié s'inscrit dans la continuité de l'orientation précédente dans la mesure où les terrains choisis permettront de renforcer la trame urbaine du hameau tout en utilisant les réseaux déjà existants (voirie communale, réseaux électrique, d'eau potable, d'assainissement collectif). Le site fait l'objet d'une OAP dédiée détaillant les principes d'aménagements et les choix d'urbanisation.</p>
<p>Préserver les coupures naturelles et conserver les fronts bâtis actuels des hameaux</p>	<p>Le territoire est propice au développement de continuités naturelles et agricoles, du fait d'une structure en hameau éclatée laissant de réelles perméabilités entre les enveloppes urbaines. Le PADD acte le principe d'une traduction réglementaire adaptée à la prise en compte de ces continuités, à la fois par un choix de zonage pertinent et par un choix de développement maîtrisé et contenu dans les enveloppes existantes, afin de préserver ces coupures et conserver les fronts bâtis actuels.</p>
<p>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</p>	<p>Le projet communal traduit une réalité selon laquelle les besoins en matière d'habitat ne sont plus seulement portés vers la maison individuelle sur un grand terrain. Le parcours résidentiel des habitants se traduit en effet par des besoins variés en logement en fonction de l'âge et de la situation familiale ; c'est en sens que le projet traduit, notamment par le biais des OAP, ces besoins.</p>

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

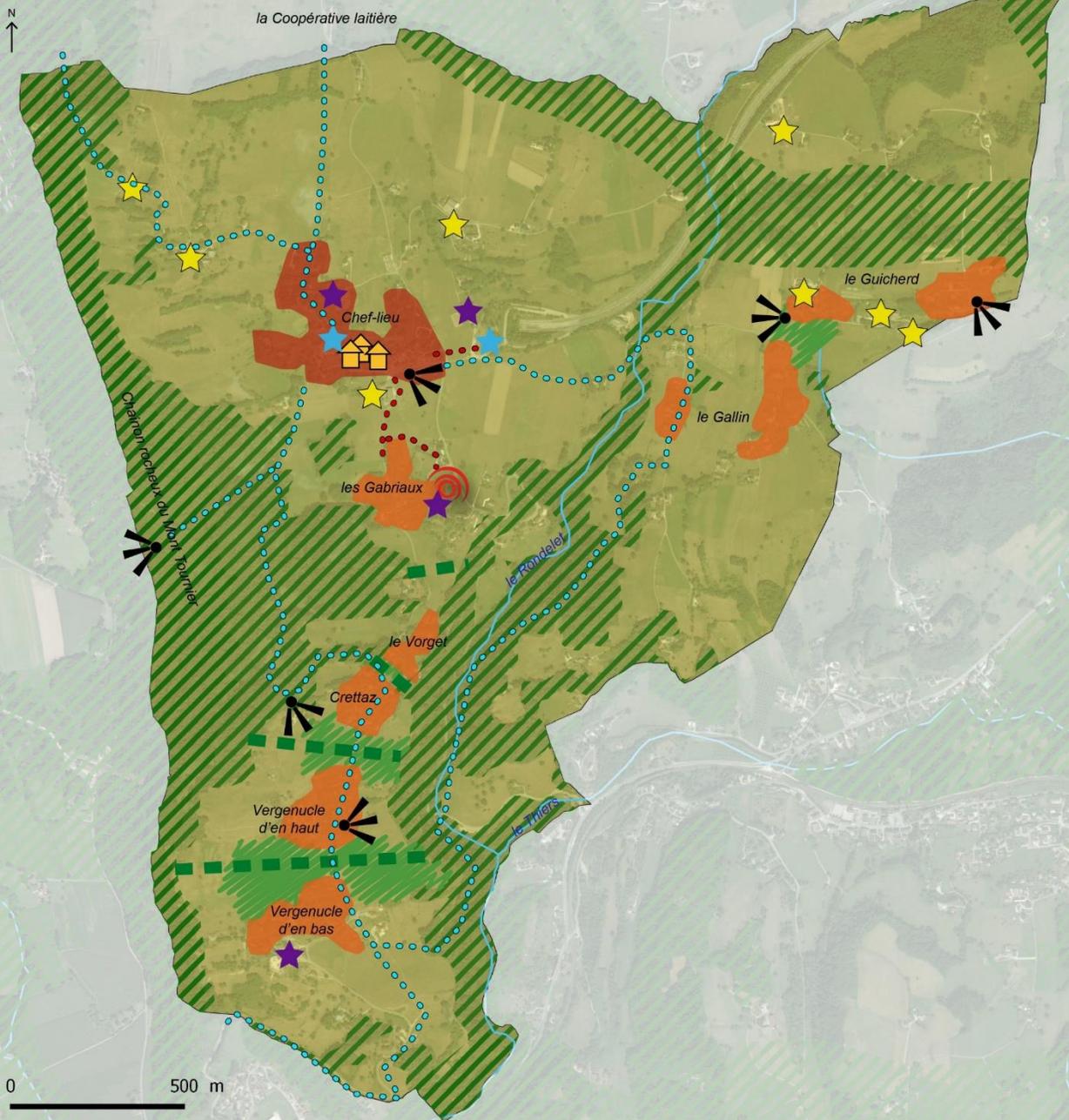
<i>Orientations</i>	<i>Justifications</i>
Protéger les espaces naturels remarquables et la trame verte et bleue	Si l'agriculture assure une large couverture du territoire, les massifs forestiers concernent également un vaste ensemble constitué par la Falaise du Mont Tournier. Composé essentiellement de forêts publiques, ces dernières sont exploitées par l'ONF et le projet doit donc assurer à la fois la préservation des secteurs les plus sensibles mais également la continuité de l'exploitation forestière, y compris en intégrant les exigences des plages de dépôt et des chemins d'accès. De plus, la commune étant traversée par plusieurs cours d'eau et ruisseaux, le PADD ne peut faire abstraction des enjeux hydrauliques du territoire. La préservation en tant que continuité écologique ou réservoir de biodiversité sont des orientations fortes garanties d'un projet mieux intégré dans son environnement et cohérent avec ses ressources.
Garantir le maintien des continuités écologiques et naturelles entre la falaise du Mont Tournier et le ruisseau du Rondelet	La richesse écologique du territoire s'exprime pleinement par les nombreux zonages écologiques présents dont la plupart constituent également des réservoirs de biodiversité identifiés au SCoT. Le projet inscrit la volonté de préserver ces secteurs par un choix de zonage fort.
Préserver les espaces agricoles et naturels, garants de la qualité paysagère du territoire	Si la commune n'accueille aujourd'hui plus que quelques exploitations sur son territoire, elle dispose néanmoins de surfaces encore importantes en culture. Source d'une économie locale et garant d'une qualité paysagère, la préservation des terres agricoles doit donc trouver une traduction adaptée. Cette dernière doit à la fois répondre à des enjeux de prises en compte environnementale mais également à des objectifs d'installation de nouveaux exploitants tels que pourrait le préfigurer le futur projet d'alimentation territorial.
Conserver et valoriser les paysages et les points de vue remarquables, facteurs d'attractivité du territoire	La commune au travers de son réseau viaire offre de nombreux panoramas vers l'est et le sud du territoire, en particulier sur la chaîne de l'Epine. Le PADD souhaite traduire en un zonage adapté, par le biais de l'identification des enveloppes urbaines précises et des zones agricoles dites « strictes », la conservation et la valorisation de ces paysages typiques de l'Avant Pays Savoyard. Cette orientation rejoint celle de la préservation des fronts bâtis actuels des hameaux dans le sens où la linéarisation de l'urbanisation le long des voies, qui pourrait entraver certaines vues sur le grand paysage, n'est pas souhaitée.
Encourager les rénovations écologiques et la fonctionnalité des constructions pour agir contre la précarité énergétique et encourager l'usage des énergies renouvelables	La commune présente encore aujourd'hui un nombre relativement important de bâtiments pouvant être réaménagés voire réhabilités en logements. Ces bâtisses anciennes, le plus souvent, n'accueillent pas de dispositif efficient de chauffage ou de systèmes d'énergie passive ce qui ne permet pas de lutter efficacement contre la précarité énergétique et représente un coût important pour les ménages. Le projet souhaite ainsi encourager les rénovations écologiques et la fonctionnalité des constructions dans le cadre de projets tels que les réhabilitations de bâtiments (y compris des bâtiments susceptibles de changer de destination en zone agricole ou naturelle). En complément, il est accepté que les formes d'architecture contemporaine puissent être développées à condition de conserver l'aspect général de l'ensemble.

<p>Renforcer les liaisons douces et encourager les mobilités alternatives à la voiture individuelle</p>	<p>Même si les difficultés de se déplacer à vélo à Dullin sont véritablement présentes au vu du relief important de la commune, nul n'est sensé ignorer que de nouvelles techniques en voie de démocratisation (vélo à assistance électrique par exemple) viennent grandement faciliter l'usage des modes de déplacements doux. Le projet traduit ainsi une volonté de favoriser les déplacements sur la commune autrement que par l'usage unique de la voiture automobile, notamment entre le Chef-lieu et ses hameaux les plus proches, pour les déplacements quotidiens et loisirs. En outre, cette orientation concerne directement le volet touristique fortement présent sur la commune, notamment en accompagnement du maintien du niveau d'équipements existants (village de gîtes, auberge de Mandrin, aire naturelle de loisirs), à articuler avec les politiques du territoire intercommunal et en particulier celles des déplacements.</p>
---	--

AXE 3 : CONFORTER L'ÉCONOMIE LOCALE ET GARANTIR LA DIVERSITÉ DES ACTIVITÉS EXISTANTES

<i>Orientations</i>	<i>Justifications</i>
<p>Pérenniser l'activité agricole sur la commune et permettre son évolution</p> <p>Maintenir les activités économiques existantes, permettre leur évolution et le développement de nouvelles activités</p>	<p>La commune est marquée par un taux important d'actifs résidents qui a évolué positivement ces dernières années avec l'installation de nouvelles activités venant diversifier et étoffer l'offre économique de base. Le projet communal vise à continuer de rendre possible les installations nouvelles à vocation économique (exemple de l'OAP des Gabriaux) à condition que ces créations ne viennent ni développer d'importantes nuisances aux sites habités environnants ni contraindre l'usage des terres voisines notamment à caractère agricole.</p> <p>En effet, et plus largement, l'activité agricole constituant une activité historique, relativement dynamique et pérenne, permettant le façonnement et d'entretenir les paysages Dullinois, il est apparu primordial de proposer, en écho à cette orientation, les outils réglementaires favorisant son maintien et anticipant ses évolutions futures.</p>
<p>Valoriser le village des gîtes et l'auberge de Mandrin, activités touristiques complémentaires qui participent au dynamisme de la commune</p> <p>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,...</p>	<p>Grâce notamment à la création du village de gîtes il y a plusieurs décennies, l'activité touristique sur la commune revêt un caractère historique, qu'il convient de valoriser et de renforcer. En effet la commune présente un potentiel important de développement de lieux de vie et de loisirs pouvant répondre à de nombreux besoins touristiques, mais également aux souhaits des habitants.</p> <p>Cette orientation est à articuler avec les politiques du territoire intercommunal et en particulier celles relative à l'équipement et à l'hébergement touristiques.</p>
<p>Maintenir les équipements existants (école, mairie, bibliothèque, aire de jeux) et permettre leur évolution</p>	<p>Le maintien des équipements communaux est un enjeu prioritaire à l'échelle des communes rurales. La commune de Dullin jouit d'une attractivité grandissante notamment pour les familles et jeunes ménages si bien que la question du maintien d'un équipement public telle que l'école communale constitue un atout de choix pour capter de nouveaux ménages composés de familles avec enfants. Le PADD traduit au sein du règlement les possibilités d'évolution et de création nouvelle d'équipements en fonction des besoins futurs.</p>
<p>Favoriser le développement des communications numériques, rendre possible l'installation du très haut débit et la fibre optique</p>	<p>Autre facteur important d'attractivité d'une commune, à plusieurs titres (résidentiel, économique, touristique) : la capacité et l'efficacité des réseaux numériques existants. Cette orientation fait également le lien avec le projet en cours de développement du très haut débit à l'échelle du Département de la Savoie et dont la commune devrait pouvoir bénéficier ces prochaines années.</p>

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,...

2. EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMANGEMENT ET DE PROGRAMMATION ET COHERENCE AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont pour objectif d'apporter des précisions sur certains secteurs de la commune.

L'article L.151-6 du Code de l'urbanisme indique que « *Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements* ». En complément, l'article L.151-7 1° indique que les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment « *définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune* ».

Les effets de l'OAP sont décrits dans l'article L.152-1 du Code de l'urbanisme : « Les travaux ou opérations sont en outre compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation ». Le Code de l'urbanisme instaure donc un lien de compatibilité entre les OAP et les travaux et aménagement qui seront réalisés sur les secteurs concernés. Cette compatibilité signifie que les travaux et opérations réalisés dans les secteurs ne peuvent être contraires aux orientations générales d'aménagement retenues et doivent contribuer à leur mise en œuvre ou tout au moins ne pas les remettre en cause.

D'autre part, les OAP doivent être établies en cohérence avec le PADD. Elles sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique.

Ainsi, dans le secteur faisant l'objet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation, tout projet doit être à la fois :

- Conforme aux prescriptions portées au plan de zonage et au règlement écrit du P.L.U. ;
- Compatible avec les O.A.P.

Deux Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été définies sur le territoire de Dullin :

- **OAP n°1 du Chef-lieu**
- **OAP n°2 des Gabriaux**

OAP n°1 du Chef-lieu

PLU de Dullin
Orientation d'Aménagement et de Programmation

Site de renouvellement et de densification du Chef-lieu

Legend:

- 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 0,30 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)

Thématiques	Choix et Justification
<p>La desserte et stationnement</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Les espaces de stationnement <p>Les stationnements seront mutualisés. Pour le tènement n°1 des garages seront intégrés aux habitations et situés sur la route, pour le tènement n°2 les stationnements seront mutualisés, et pour le tènement n°3 la localisation de l'espace de stationnement est laissé libre dans la mesure où un seul logement est attendu sur la parcelle.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les déplacements doux <p>Aucun déplacement doux n'est programmé dans l'OAP.</p> <ul style="list-style-type: none"> - La sécurité routière <p>Les aménagements viseront à sécuriser la traversée du Chef-lieu et la cohabitation des différents modes de déplacements.</p>
<p>La typologie de logements attendus</p>	<p>Le projet d'aménagement du Chef-lieu est essentiellement destiné à l'habitat.</p> <p>Le site proposera trois types d'habitat :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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.

<p>La densité et le nombre de logements</p>	<p>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.</p>
<p>Phasage</p>	<p>Le projet propose la construction minimum de 5 nouveaux logements, répartis géographiquement sur trois sites distincts.</p>
<p>L'architecture et le paysage</p>	<p>L'OAP ne fait pas l'objet d'un phasage.</p> <p>Les logements devront respecter le sens de faîtage 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.</p> <p>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.</p> <p>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 faîtage 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.</p> <p>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).</p> <p>Il donne également la possibilité aux habitants de créer des jardins et des espaces privés 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.</p>

OAP n°2 des Gabriaux

PLU de Dullin
Orientation d'Aménagement et de Programmation

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
- Espace de stationnement mutualisé et paysager le long de la route des Gabriaux
- 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)



Thématiques	Choix et Justification
<p>La desserte et stationnement</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Les espaces de stationnement <p>L'accès aux futures constructions s'effectuera depuis la route des Gabriaux, au Nord, et par l'impasse des Bellemin, au Sud. Afin de desservir les futures constructions, quatre nouveaux accès seront créés depuis le réseau viaire existant.</p> <p>Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des parkings de surface ou des garages. Notons que pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé d'avoir deux places de stationnement par logement. Un espace de stationnement mutualisé sera créé à l'entrée Nord du site, au bord de la route des Gabriaux, qui aura la vocation d'assurer le stationnement complémentaire des véhicules des résidents ainsi que des visiteurs.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les déplacements doux <p>Le projet veillera également à encourager les circulations douces (piétonnes et cyclables) grâce à la prolongation d'un cheminement doux et d'une trame verte menant au Chef-lieu (au niveau du village des gîtes), via la route de Vergenucle.</p>
<p>La typologie de logements attendus</p>	<p>Le site proposera deux types d'habitat :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de l'habitat de type individuel, avec une hauteur limitée en R+1+Comble ; - de l'habitat de type individuel groupé, avec une hauteur limitée également à R+1+Comble. <p>Soit environ 4 500 m² de surface dédiée à l'habitat.</p>

<p>La densité et le nombre de logements</p>	<p>Le projet propose la construction minimum de 7 nouveaux logements, répartis sur deux principaux sites donnant de part et d'autre de la route des Gabriaux, et sur l'impasse des Bellemin. Un troisième site peut être identifié au bout de l'impasse des Bellemin, concernant la grange en pierre sous-utilisée. L'une des hypothèses d'évolution de ce bâtiment pourrait être la réhabilitation à des fins de création d'un ou plusieurs logements.</p>
<p>Phasage</p>	<p>L'OAP ne fait pas l'objet d'un phasage.</p>
<p>L'architecture et le paysage</p>	<p>Les futures constructions auront un sens de faitage Nord-Sud ou Est-Ouest, à l'image des constructions voisines.</p> <p>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. 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 AUc.</p> <p>Le projet encourage la création d'une barrière végétale boisée à l'Est du site, limitant l'impact sonore de la RD37 et séparant physiquement les vocations logement et activité agricole. Le projet prévoit, sur la partie Nord-Est du site, des espaces verts paysagers (terrains non construits) comprenant l'aménagement d'un bassin de rétention pour la récupération des eaux de pluie et la limitation du ruissellement, avec des objectifs de mise en valeur paysagère.</p>

3. MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES

Les dispositions réglementaires du PLUi traduites dans le règlement écrit et les documents graphiques ont été élaborées, d'une part, pour répondre aux objectifs en termes d'aménagement et d'urbanisme présentés dans le PADD, d'autre part, pour répondre dans leur organisation et leur contenu aux exigences du Code de l'Urbanisme.

La délimitation des différentes zones relève d'une volonté de clarté, et de prise en compte des différentes formes urbaines et occupations du sol sur le territoire intercommunal.

L'étude approfondie du tissu urbain, de l'environnement naturel et paysager et une analyse des espaces interstitiels vacants ont été déterminantes dans les choix d'urbanisation.

3.1. LES ZONES URBAINES (U)

La délimitation des zones urbaines repose sur deux critères alternatifs.

Peuvent être classés en zone urbaine :

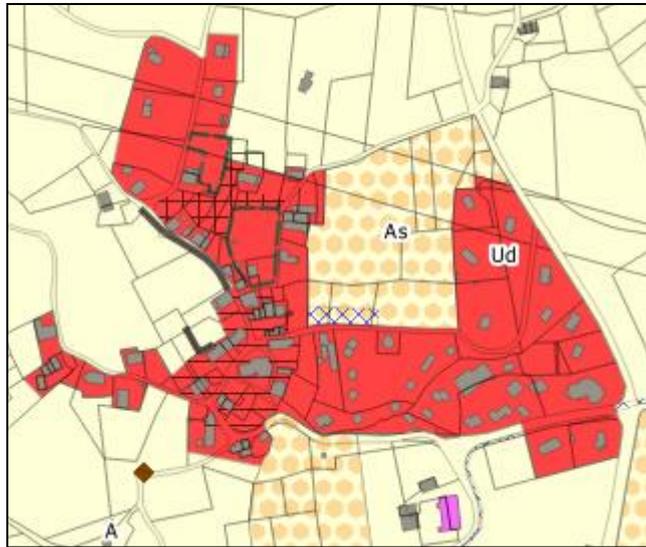
- Les secteurs déjà urbanisés de la commune (une zone déjà urbanisée est une zone disposant a priori des équipements suffisants),
- Les secteurs qui ne sont pas encore urbanisés mais qui disposent des équipements publics suffisants pour admettre des constructions.

Le PLU de Dullin délimite 4 zones urbaines :

- Ud : Zone urbaine historique du Chef-lieu : Le sous-secteur Ud correspond au Chef-lieu de la commune de Dullin. Il est caractérisé par un bâti dense, à forte valeur historique et patrimoniale. Il regroupe également les équipements de la commune (mairie, école) et le village des gîtes.
- Uh : Zones urbaines des hameaux : Le sous-secteur Uh correspond aux hameaux de la commune. Il est caractérisé par une densité plus faible que le Chef-lieu et des formes d'urbanisation plus contemporaine.
- Ue : Zone artisanale et commerciale des Gabriaux : Le sous-secteur Ue correspond à la zone artisanale et commerciale des Gabriaux. Il est caractérisé par des activités compatibles avec la proximité de l'habitat, à vocation de petit artisanat et de commerce.
Ce sous-secteur s'inscrit dans l'OAP n°2 des Gabriaux.
- Ui : Zone artisanale et industrielle de Vergence : Le sous-secteur Ui correspond à la zone artisanale et industrielle de Vergence d'En Bas. Il est caractérisé par des activités relativement incompatibles avec la proximité immédiate de l'habitat, à vocation de gros artisanat.

LA ZONE UD

- **Superficie : 8 hectares**



Extrait de la zone Ud du Chef-lieu

Destination

Le sous-secteur Ud correspond au Chef-lieu de la commune de Dullin. Il est caractérisé par un bâti dense, à forte valeur historique et patrimoniale. Il regroupe également les équipements de la commune (mairie, école) et le village des gîtes. Cette zone correspond le plus souvent à des secteurs de patrimoine bâti remarquable et le permis de démolir y est institué.

La zone Ud traduit la volonté de :

- Préserver les caractéristiques architecturales, patrimoniales, urbaines et paysagères du Chef-lieu à travers des règles sur l'implantation des constructions, les caractéristiques des toitures et des façades, le traitement des abords, etc.
- Affirmer le caractère urbain et dense du Chef-lieu en privilégiant une implantation à l'alignement en cas d'ordre continu existant et une emprise au sol importante.
- Favoriser la mixité fonctionnelle au cœur de la commune tout en garantissant un équilibre entre l'habitat et les activités commerciales ou artisanales. Ainsi, les règles d'occupation et d'utilisation des sols interdisent les destinations qui n'ont pas leur place dans le tissu urbain.

Occupations et utilisations du sol

Destinations	Sous-destinations	Ud
Exploitations agricoles et forestières	<i>Exploitations agricoles</i>	
	<i>Installations agricoles (abris, petits bâtiments, locaux techniques...)</i>	
	<i>Diversification touristique de l'activité existante (tourisme vert, petits locaux de vente...)</i>	
	<i>Exploitations forestières</i>	
Habitation	<i>Nouvelles constructions à usage d'habitation</i>	
	<i>Changement de destination</i>	
	<i>Extensions</i>	
	<i>Annexes</i>	

Commerce et activités de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	Yellow
	<i>Restauration</i>	Red
	<i>Commerce de gros</i>	Red
	<i>Activité de service et accueil d'une clientèle</i>	Yellow
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	Red
	<i>Cinéma</i>	Red
Equipement d'intérêt collectif et services publics		Yellow
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires		Yellow

Red	Occupations du sol interdites
Yellow	Occupations du sol autorisées mais soumises à des conditions particulières (cf. article N.2)
Green	Occupations du sol autorisées sans conditions

Évolutions notables par rapport à l'ancien PLU

Les objectifs liés à la réduction de la consommation foncière, notamment en zone de montagne, et à la préservation de la trame bâtie historique, ont conduit à redessiner les limites de cette zone.

De façon générale, les limites de la zone Ud ont été revues à la baisse par rapport aux limites parcellaires.

Cette mesure vise à prévenir un phénomène de division parcellaire qui déséquilibrerait alors la trame urbaine historique des hameaux (parcelles en drapeau, faible emprise au sol...) Les nouveaux tracés permettent l'évolution des constructions (extensions, annexes) sans pour autant favoriser le mitage des terres agricoles ou des zones naturelles.

LA ZONE UH

- **Superficie: 19 hectares**



Extrait de la zone Uh

Destination

Le sous-secteur Uh correspond aux hameaux de la commune. Il est caractérisé par une densité plus faible que le Chef-lieu et des formes d'urbanisation plus contemporaine.

La zone Uh traduit la volonté de :

- Encourager la mixité fonctionnelle dans ces quartiers entièrement dédiés à l'habitat. Ainsi les règles d'occupation et d'utilisation des sols permettent l'implantation d'activités commerciales et artisanales, ainsi que des bureaux, tout en limitant leur superficie. Les activités incompatibles avec la proximité de l'habitat (autres activités des secteurs secondaires et tertiaires, dépôts et remblais) sont prosrites.
- Préserver le cadre de vie de ces secteurs en prescrivant une part relativement élevée d'espaces libres de toute construction pour chaque projet d'aménagement et des emprises aux sols limitées, quoique supérieures aux emprises aux sol constatées pour les constructions existantes.

Occupations et utilisations du sol

Destinations	Sous-destinations	Uh
Exploitations agricoles et forestières	<i>Exploitations agricoles</i>	Red
	<i>Installations agricoles (abris, petits bâtiments, locaux techniques...)</i>	Red
	<i>Diversification touristique de l'activité existante (tourisme vert, petits locaux de vente...)</i>	Red
	<i>Exploitations forestières</i>	Red
Habitation	<i>Nouvelles constructions à usage d'habitation</i>	Green
	<i>Changement de destination</i>	Green
	<i>Extensions</i>	Green
	<i>Annexes</i>	Green
Commerce et activités de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	Yellow
	<i>Restauration</i>	Red
	<i>Commerce de gros</i>	Red
	<i>Activité de service et accueil d'une clientèle</i>	Yellow
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	Red
	<i>Cinéma</i>	Red

Équipement d'intérêt collectif et services publics	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	

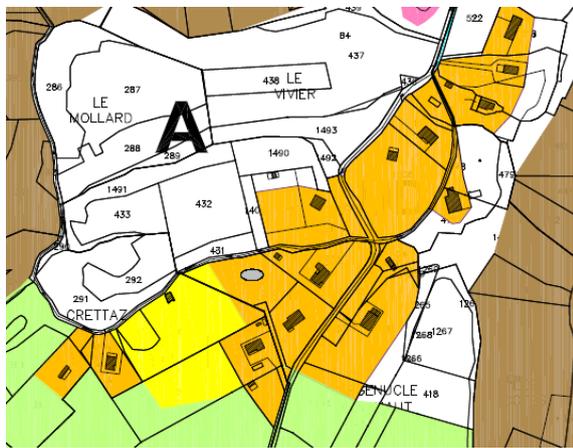
Évolutions notables par rapport à l'ancien PLU

Les objectifs liés à la réduction de la consommation foncière, notamment en zone de montagne, ont conduit à redessiner les limites de cette zone dans la plupart des hameaux. En effet, les limites posées par l'ancien PLU étaient de nature à favoriser les divisions parcellaires et l'étalement urbain.

Sur l'exemple ci-dessous, l'application de la Loi Montagne a imposé au projet de redéfinir les contours de l'ensemble urbanisé formé par les hameaux du Vorget (partie nord) et de la Crettaz (partie sud).

La propriété bâtie située au niveau du coude de la voie communale, éloignée de plus de 50 mètres de la construction la plus proche, présente désormais une partie de son terrain exclue de ce fait de l'enveloppe urbaine.

Exemple : Plan de zonage avant / après sur les hameaux du Vorget et de la Crettaz



Extrait du zonage du PLU actuel



Extrait du zonage du futur PLU

En matière de règlement, ce site a été classé en zone naturelle pour :

- d'une part justifier l'impossibilité de voir une construction nouvelle s'implanter dans la bande de séparation des deux enveloppes urbaines, afin de rester compatible avec l'application de la loi Montagne ;
- d'autre part préserver la coupure et le front bâti, en conformité avec les orientations du PADD.

Enfin, les nouvelles limites des hameaux inclus dans le sous-secteur Uh ont été définies en fonction du bâti existant, de ses possibilités d'évolution et des permis de construire accordés récemment. En effet, plusieurs projets acceptés depuis l'entrée en vigueur du SCoT de l'Avant-Pays Savoyard ont été intégrés dans le projet à travers le sous-secteur Ud. C'est notamment le cas à l'entrée nord du hameau du Vorget, au bord de la voie communale, où un projet est en cours.

LA ZONE UE

- **Superficie : 0, 2 hectares**



Extrait de la zone Ue localisée dans le secteur des Gabriaux

Destination

Le sous-secteur Ue correspond au futur site d'activités économiques des Gabriaux. Il est caractérisé par des activités compatibles avec la proximité de l'habitat, à vocation de petit artisanat notamment.

Occupations et utilisations du sol

Destinations	Sous-destinations	Ue
Exploitations agricoles et forestières	<i>Exploitations agricoles</i>	
	<i>Installations agricoles (abris, petits bâtiments, locaux techniques...)</i>	
	<i>Diversification touristique de l'activité existante (tourisme vert, petits locaux de vente...)</i>	
	<i>Exploitations forestières</i>	
Habitation	<i>Nouvelles constructions à usage d'habitation</i>	
	<i>Changement de destination</i>	
	<i>Extensions</i>	
	<i>Annexes</i>	
Commerce et activités de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	
	<i>Restauration</i>	
	<i>Commerce de gros</i>	
	<i>Activité de service et accueil d'une clientèle</i>	
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	
	<i>Cinéma</i>	
Equipement d'intérêt collectif et services publics		
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires		

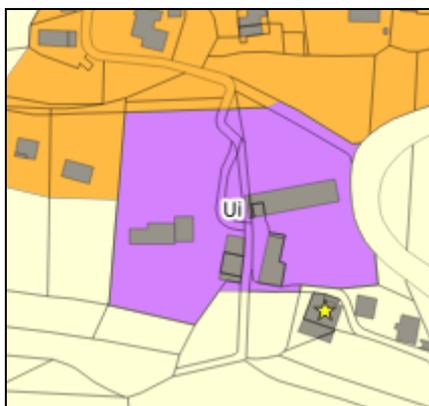
Évolutions notables par rapport à l'ancien PLU

Il s'agit d'un nouveau sous-secteur, qui n'existait pas dans le PLU actuel.

Il est justifié par le besoin de renforcer l'économie à l'échelle de la commune, en complément des activités existantes et afin que cette nouvelle création s'accompagne de l'ancrage de nouvelles familles venant vivre sur le territoire communal. Son périmètre et son emprise limités ne sont pas de nature à entrer en concurrence avec les zones d'activités économiques intercommunales. Ce site répond avant tout à un besoin local d'accueil de petits artisans et d'entrepreneurs indépendants, entre autres.

LA ZONE UI

- **Superficie : 0,9 hectares**



Extrait de la zone Ui dans localisée dans le secteur de Vergenucle d'En Bas

Destination

Le sous-secteur Ui correspond à la zone artisanale et industrielle de Vergenucle d'En Bas. Il est caractérisé par des activités relativement incompatibles avec la proximité de l'habitat, à vocation de gros artisanat et d'industrie (dans la continuité des vocations portées par le site économique actuel).

Occupations et utilisations du sol

Destinations	Sous-destinations	Ui
Exploitations agricoles et forestières	<i>Exploitations agricoles</i>	
	<i>Installations agricoles (abris, petits bâtiments, locaux techniques...)</i>	
	<i>Diversification touristique de l'activité existante (tourisme vert, petits locaux de vente...)</i>	
	<i>Exploitations forestières</i>	
Habitation	<i>Nouvelles constructions à usage d'habitation</i>	
	<i>Changement de destination</i>	
	<i>Extensions</i>	
	<i>Annexes</i>	
Commerce et activités de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	
	<i>Restauration</i>	
	<i>Commerce de gros</i>	
	<i>Activité de service et accueil d'une clientèle</i>	
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	
	<i>Cinéma</i>	
Equipement d'intérêt collectif et services publics		
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires		

Évolutions notables par rapport à l'ancien PLU

Aucune évolution notable apportée à ce sous-secteur.

3.2. LES ZONES A URBANISER (AU)

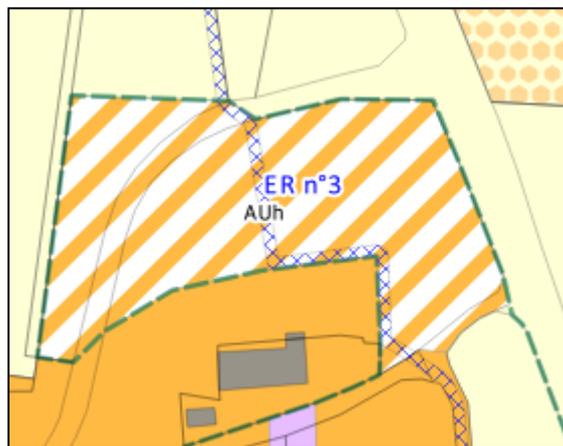
« Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. »

Le projet de PLU s'inscrit dans une logique de compatibilité avec les principes réglementaires favorisant une densification et une moindre consommation des espaces.

Sur le territoire de Dullin, une unique zone à urbaniser à vocation habitat a été positionné, sur le secteur des Gabriaux.

LA ZONE AUH

- **Superficie : 0,45 hectares**



Extrait de la zone Auh au sein du sous secteur des Gabriaux

Destination

Le sous-secteur AUh correspond à la zone d'extension à vocation d'habitat des Gabriaux. Il est caractérisé par des règles favorisant la densification du hameau et la mixité fonctionnelle.

La zone AUh est une zone d'urbanisation future qui pourra être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation et le présent règlement.

Ce sous-secteur s'inscrit dans l'OAP n°2 des Gabriaux.

Occupations et utilisations du sol

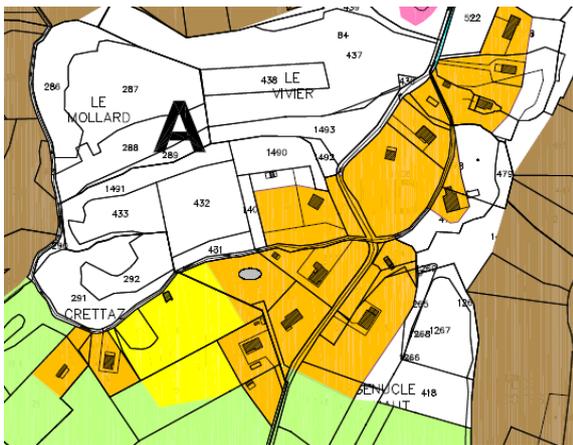
Destinations	Sous-destinations	AUh
Exploitations agricoles et forestières	<i>Exploitations agricoles</i>	
	<i>Installations agricoles (abris, petits bâtiments, locaux techniques...)</i>	
	<i>Diversification touristique de l'activité existante (tourisme vert, petits locaux de vente...)</i>	
	<i>Exploitations forestières</i>	

Habitation	<i>Nouvelles constructions à usage d'habitation</i>	
	<i>Changement de destination</i>	
	<i>Extensions</i>	
	<i>Annexes</i>	
Commerce et activités de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	
	<i>Restauration</i>	
	<i>Commerce de gros</i>	
	<i>Activité de service et accueil d'une clientèle</i>	
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	
	<i>Cinéma</i>	
Equipement d'intérêt collectif et services publics		
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires		

Évolutions notables par rapport à l'ancien PLU

Le site d'extension des Gabriaux à vocation d'habitat se substitue à ceux présents dans le PLU actuel, en extension du Chef-lieu et du hameau de la Crettaz, qui retrouvent ainsi une pleine vocation agricole.

Exemple : Plan de zonage avant / après sur les hameaux du Vorget et de la Crettaz



Extrait du zonage du PLU actuel



Extrait du zonage du futur PLU

En matière de règlement, le site d'extension de la Crettaz est donc rebasculé en zone agricole. Il en est de même pour le site d'extension du Chef-lieu.

3.3. LES ZONES AGRICOLES (A)

Les zones naturelles à protéger en raison de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol et du sous-sol sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricoles, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

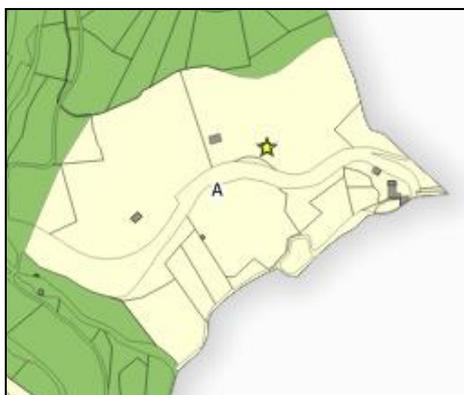
Plus globalement, ces espaces contribuent à assurer l'équilibre indispensable entre l'aménagement et la protection des espaces naturels du territoire communal prescrit par l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme.

Le PLU de Dullin délimite 4 zones agricoles

- A: Zone agricole Dans la zone A sont classés les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
La vocation principale des zones agricoles (A) est l'accueil de bâtiments liés à une activité agricole.
- As: Zone agricole de constructibilité limitée pour des raisons paysagères: Le sous-secteur As correspond aux terrains agricoles où l'implantation de nouvelles exploitations est interdite pour des raisons paysagères ou de proximité avec des zones habitées.
- Aco: Zone agricole concernée par des enjeux liés aux corridors écologiques: Le sous-secteur Aco correspond aux corridors écologiques qui traversent les zones agricoles de la commune. Il contient des règles plus strictes quant à l'implantation de nouvelles exploitations agricoles ainsi qu'au développement des constructions à vocation d'habitat.
- Acp: Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL) du Château Partagé: Le sous-secteur Acp correspond au STECAL du Guicherd.

LA ZONE A

- **Superficie : 188 hectares**



Extrait de la zone A

Destination

Dans la zone A sont classés les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La vocation principale des zones agricoles (A) est l'accueil de bâtiments liés à une activité agricole.

La zone A traduit la volonté de :

- Identifier les terrains agricoles pertinents pour le développement des exploitations agricoles existantes et l'accueil de nouveaux établissements ;
- Fixer les règles permettant l'évolution des constructions à usage d'habitation désormais classé en zone agricole.

Occupations et utilisations du sol

Destinations	Sous-destinations	A
Exploitations agricoles et forestières	<i>Exploitations agricoles</i>	
	<i>Installations agricoles (abris, petits bâtiments, locaux techniques...)</i>	
	<i>Diversification touristique de l'activité existante (tourisme vert, petits locaux de vente...)</i>	
	<i>Exploitations forestières</i>	
Habitation	<i>Nouvelles constructions à usage d'habitation</i>	
	<i>Changement de destination</i>	
	<i>Extensions</i>	
	<i>Annexes</i>	
Commerce et activités de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	
	<i>Restauration</i>	
	<i>Commerce de gros</i>	
	<i>Activité de service et accueil d'une clientèle</i>	
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	
	<i>Cinéma</i>	
Equipement d'intérêt collectif et services publics		
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires		

Évolutions notables par rapport à l'ancien PLU et justifications

Le périmètre des zones agricoles a été profondément modifié entre l'ancien document d'urbanisme et le nouveau PLU. La sous-sectorisation (Aco, As) a contribué à diminuer la part de zones agricoles « classiques » A sur la commune de Dullin au profit de sous-secteurs agricoles protégés au titre de l'environnement ou du paysage.

Les extensions et les annexes

L'évolution majeure de la zone A porte sur les règles de constructibilité des habitations existantes.

Avant la loi ALUR, les seules constructions possibles dans les zones agricoles, naturelles et forestières étaient les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (et forestière en zones N) et les équipements collectifs ou à des services publics.

Les extensions des bâtiments existants étaient donc interdites sauf lorsque celles-ci étaient nécessaires à une exploitation agricole ou forestière, ou à un équipement collectif ou de service public.

La loi d'avenir pour l'agriculture, tout en maintenant le caractère exceptionnel du recours aux STECAL introduit par ALUR, apporte une certaine souplesse aux règles de constructibilité. Désormais, tous les bâtiments existants à usage d'habitation situés en zone A ou N, qu'ils soient remarquables ou non, peuvent faire l'objet d'une extension.

Les extensions et les annexes sont autorisées en zone A :

- Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- Dans les limites posées par le règlement concernant leur hauteur, leurs conditions d'implantation, leur densité et leur qualité architecturale.

Dans le présent PLU, et d'après la doctrine émise par la Chambre d'Agriculture de Savoie, les règles de constructibilité sont les suivantes :

- « L'extension, dans la limite de **30% de la surface de plancher initiale** de la construction à la date d'approbation du PLU, sous réserve que la construction principale fasse **au moins 60 m²** de surface de plancher, et que la construction après extension ne dépasse pas les **250 m²** de surface de plancher ;
- les constructions annexes aux bâtiments d'habitation sont autorisées sous réserve :
 - qu'elles soient directement liées à la destination de la ou des construction(s) principale(s) implantée(s) sur le même terrain ;
 - qu'elles soient implantées **à moins de 10,00 mètres** du bâti d'habitation ;
 - que l'emprise au sol de chacune des constructions n'excède pas **30 m²** ;
 - que leur emprise totale et cumulée n'excède pas **50 m²** ;
 - que leur hauteur n'excède pas **3,50 m** au point le plus haut de la construction. »

La diversification de l'activité agricole

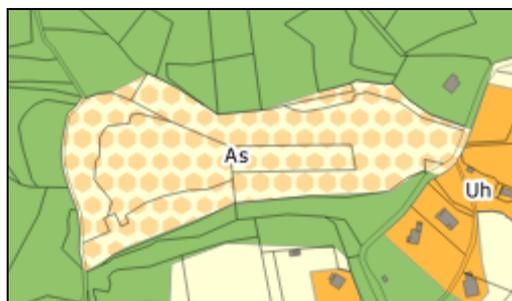
Afin de soutenir le développement de l'activité agricole autour de filières commerciales et touristiques, le nouveau document d'urbanisme apporte des précisions sur leur implantation en zone A :

« Sont autorisées sous conditions : (...) »

Les constructions et installations liées aux activités inhérentes à l'exploitation agricole (locaux de vente directe, tourisme vert...), dans la mesure où ces activités de diversification sont nécessaires à cette activité et restent accessoires par rapport aux activités d'origine, et **à condition qu'elles soient créées dans le volume des constructions préexistantes** »

LA ZONE AS

- **Superficie : 87 hectares**



Extrait de la zone As

Destination

Le sous-secteur As correspond aux terrains agricoles où l'implantation de nouvelles exploitations est interdite pour des raisons paysagères ou de proximité avec des zones habitées.

Le sous-secteur As traduit la volonté de :

- Préserver les paysages agricoles ouverts ainsi que les points de vue ;
- Fixer les règles permettant l'évolution des constructions à usage d'habitation désormais classé en zone agricole protégée.

La constructibilité est fortement encadrée : l'implantation de nouvelles exploitations agricoles est proscrite, seules quelques constructions légères sont autorisées. De plus, les extensions des constructions d'habitation et les annexes ne sont pas autorisées, à la différence de la zone A où ces compléments à la construction principale sont autorisés.

Occupations et utilisations du sol

Destinations	Sous-destinations	As
Exploitations agricoles et forestières	<i>Exploitations agricoles</i>	
	<i>Installations agricoles (abris, petits bâtiments, locaux techniques...)</i>	
	<i>Diversification touristique de l'activité existante (tourisme vert, petits locaux de vente...)</i>	
	<i>Exploitations forestières</i>	
Habitation	<i>Nouvelles constructions à usage d'habitation</i>	
	<i>Changement de destination</i>	
	<i>Extensions</i>	
	<i>Annexes</i>	
Commerce et activités de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	
	<i>Restauration</i>	
	<i>Commerce de gros</i>	
	<i>Activité de service et accueil d'une clientèle</i>	
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	
	<i>Cinéma</i>	
Equipement d'intérêt collectif et services publics		
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires		

Évolutions notables par rapport à l'ancien PLU

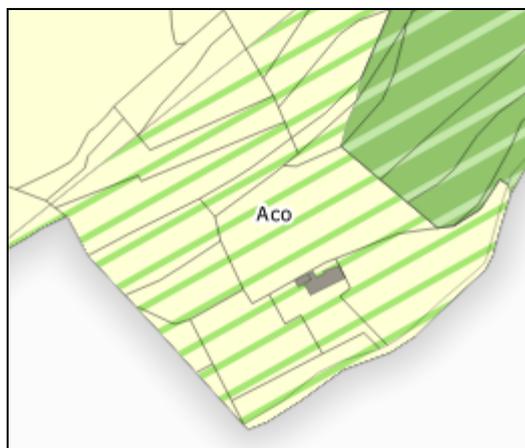
Le précédent document d'urbanisme fait état de « zones agricoles strictes où toute construction est interdite ». Les périmètres de ces zones ont été adaptés pour répondre au mieux aux besoins éventuels des exploitations agricoles. La superficie totale du sous-secteur As est de moindre importance que les zones agricoles strictes de l'ancien document d'urbanisme dans la mesure où certains grands tènements ont été rebasculés dans les zones agricoles dites de continuités écologiques (Aco).

Les critères retenus pour définir ces nouvelles zones agricoles protégées sont :

- La préservation des points de vue ;
- Le maintien de coupures non urbanisées, des trames vertes, entre les hameaux ;
- La mise à distance des exploitations agricoles et des espaces urbanisés.

LA ZONE ACO

- **Superficie : 97 hectares**



Extrait de la zone Aco

Destination

Le sous-secteur Aco correspond aux corridors écologiques qui traversent les zones agricoles de la commune. Il contient des règles plus strictes quant à l'implantation de nouvelles exploitations agricoles ainsi qu'au développement des constructions à vocation d'habitat.

Le sous-secteur Aco traduit la volonté de :

- Retranscrire les corridors écologiques et définir les règles qui assurent leur pérennité ;
- Fixer les règles permettant l'évolution des constructions à usage d'habitation désormais classées en zone agricole protégée sans compromettre la qualité écologique et paysagère des sites.

Ces zones n'ont pas vocation à être urbanisées. L'implantation de nouvelles exploitations agricoles est autorisée à condition qu'elle soit nécessaire au maintien d'une activité agricole sur le site. Les constructions à usage d'habitation situées dans les corridors écologiques n'ont pas la possibilité de construire des annexes, toutefois, elles gardent le droit de s'agrandir via des extensions limitées.

Occupations et utilisations du sol

Destinations	Sous-destinations	Aco
Exploitations agricoles et forestières	<i>Exploitations agricoles</i>	Orange
	<i>Installations agricoles (abris, petits bâtiments, locaux techniques...)</i>	Vert
	<i>Diversification touristique de l'activité existante (tourisme vert, petits locaux de vente...)</i>	Rouge
	<i>Exploitations forestières</i>	Rouge
Habitation	<i>Nouvelles constructions à usage d'habitation</i>	Rouge
	<i>Changement de destination</i>	Orange
	<i>Extensions</i>	Orange
	<i>Annexes</i>	Rouge

Commerce et activités de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	
	<i>Restauration</i>	
	<i>Commerce de gros</i>	
	<i>Activité de service et accueil d'une clientèle</i>	
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	
	<i>Cinéma</i>	
Equipement d'intérêt collectif et services publics		
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires		

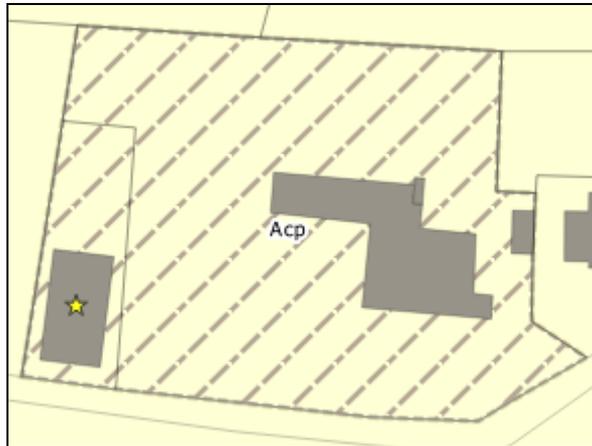
Évolutions notables par rapport à l'ancien PLU

Il n'existait pas de zone Aco dans le précédent document d'urbanisme de la commune. C'est à partir de l'élaboration du SCoT de l'Avant Pays Savoyard et de son approbation, que la retranscription des corridors écologiques a été rendue obligatoire.

La zone Aco se distingue de la zone A par des règles de constructibilité plus strictes (annexes interdites, extensions limitées autorisées), quoique moins restrictives que la zone Ap en autorisant l'implantation de bâtiments agricoles. Dans un souci de maintien des continuités écologiques, les clôtures sont fortement déconseillées en zone Aco. Le cas échéant, elles doivent être nécessairement perméables à la petite faune. Aussi, les murs-bahuts ou les murs pleins sont proscrits.

LA ZONE ACP

- **Superficie : 0,55 hectares**



Extrait de la zone Acp

Destination

Le sous-secteur Acp correspond au secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) sur le hameau du Guicherd.

Son statut particulier de STECAL se justifie par l'existence d'un projet de confortement des activités économiques et agricoles actuellement présentes sur le site : maraîchage, artisanat et commerce de détail, etc.

Occupations et utilisations du sol

Destinations	Sous-destinations	Acp
Exploitations agricoles et forestières	<i>Exploitations agricoles</i>	■
	<i>Installations agricoles (abris, petits bâtiments, locaux techniques...)</i>	■
	<i>Diversification touristique de l'activité existante (tourisme vert, petits locaux de vente...)</i>	■
	<i>Exploitations forestières</i>	■
Habitation	<i>Nouvelles constructions à usage d'habitation</i>	■
	<i>Changement de destination</i>	■
	<i>Extensions</i>	■
	<i>Annexes</i>	■
Commerce et activités de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	■
	<i>Restauration</i>	■
	<i>Commerce de gros</i>	■
	<i>Activité de service et accueil d'une clientèle</i>	■
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	■
	<i>Cinéma</i>	■
Equipement d'intérêt collectif et services publics		■
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires		■

Évolutions notables par rapport à l'ancien PLU

Il n'existait pas de sous-secteur Acp dans le précédent document d'urbanisme de la commune.

Le site actuel était classé en zone urbaine (Ua). Or, l'application réelle de la loi Montagne ne donnant pas la possibilité à ce site d'être intégré au sein d'une enveloppe urbaine, son périmètre en zone urbaine n'est pas justifiable et il est donc nécessaire de le rebasculer en zone agricole.

Néanmoins, les occupations du sol existantes et les besoins de confortement des activités identifiés à court et moyen termes impliquent de créer un STECAL sur ce site. Les composantes actuelles du site et de son projet de développement prévu pendant l'application du futur PLU sont les suivantes :

- le site s'étend sur deux parcelles distinctes, d'une superficie totale d'environ 0,55 hectare ;
- les constructions, après travaux, se décomposeront comme suit :
 - concernant les bâtiments actuels :
 - bâtiment principal du Château Partagé : 288 m² au sol (sur 4 niveaux : R + 3) → **soit une surface d'emprise au sol et une hauteur maximale inchangées**
 - bâtiment annexe (boulangerie) inchangée après travaux : 32 m² au sol (sur 2 niveaux : R + 1) → **soit une surface d'emprise au sol et une hauteur maximale inchangées**
 - bâtiment annexe (structure dédiée pour l'accueil de groupe) : 200 m² au sol (sur 2 niveaux : R + 1) → **soit une surface d'emprise au sol inchangée (par rapport au bâtiment actuel) mais un changement de destination identifié sur ce bâti pour correspondre à la destination future d'hébergement hôtelier et touristique**
 - concernant les bâtiments futurs :
 - bâtiment annexe (remise) : environ 100 m² au sol
 - bâtiment annexe (abri vélos) : environ 40 m² au sol, à l'entrée du site
 - bâtiment agricole (hangar / atelier nécessaire à l'activité maraîchère) : environ 100 m² au sol, sur deux niveaux car le terrain est à cet endroit en pente forte. Un accès serait créé depuis la partie haute du site (niveau supérieur, côté bâtiments actuels) et un second accès serait créé depuis la partie basse (niveau inférieur, côté espaces agricoles).

Ainsi la constructibilité nouvelle prévue sur le site du STECAL est fortement limitée, en comparaison des bâtiments actuels présents sur site. Le complément bâti et d'occupations nouvelles proposé par le biais de ce projet ne viennent ni contraindre l'usage et les occupations actuelle des bâtiments existants, ni mettre à défaut le bon exercice des activités agricoles environnantes.

3.4. LES ZONES NATURELLES (N)

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; Il s'agit donc des terrains les plus sensibles d'un point de vue environnemental,
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- Soit de leur caractère d'espaces naturels. Ils ne disposent pas d'une sensibilité écologique ou paysagère évidente mais la commune décide de ne pas y admettre de nouvelles constructions, ou de façon limitée.

Plus globalement, ces espaces contribuent à assurer l'équilibre indispensable entre l'aménagement et la protection des espaces naturels du territoire communal prescrit par l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme.

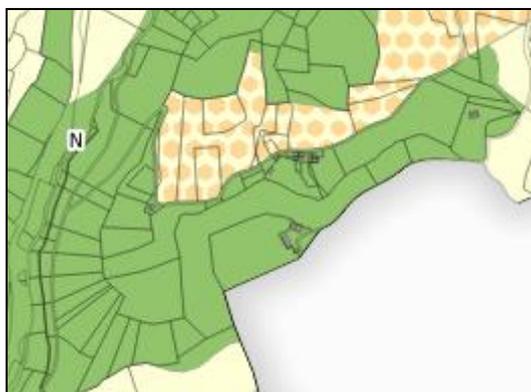
Le PLU de Dullin délimite 4 zones agricoles :

- N : Zone naturelle : Dans la zone N, sont classés les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles.
- Nco : Zone naturelle concernée par des enjeux liés aux corridors écologiques : Le sous-secteur Nco correspond aux corridors écologiques qui traversent les zones naturelles et forestières de la commune. Il contient des règles plus strictes quant à l'implantation de nouvelles exploitations agricoles ainsi qu'au développement des constructions à vocation d'habitat.
- NI : Zone naturelle dédiée à l'implantation d'équipements de loisirs : Le sous-secteur NI correspond à un espace d'équipements publics et de loisirs situé à l'est du Chef-lieu. Il est caractérisé par des installations ponctuelles et légères.
- Nre : Zone naturelle : Le sous-secteur Nre correspond aux réservoirs de biodiversité. Il est caractérisé par une constructibilité réduite, voire nulle pour les constructions à usage d'habitation notamment.

Elles contiennent notamment la plupart des ensembles boisés ainsi que les cours d'eau et leurs abords.

LA ZONE N

- **Superficie: 77 hectares**



Extrait de la zone N

Destination

Dans la zone N, sont classés les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles.

La zone N traduit la volonté de :

- Protéger les espaces naturels boisés de la commune ;
- Fixer les règles permettant l'évolution des constructions à usage d'habitation désormais classées en zone naturelle sans compromettre les qualités paysagères et écologiques des sites.

Cette zone a pour vocation de permettre l'implantation et le développement des exploitations forestières. Elle autorise également la diversification des activités existantes vers le commerce, l'artisanat et le tourisme vert.

Occupations et utilisations du sol

Destinations	Sous-destinations	N
Exploitations agricoles et forestières	<i>Exploitations agricoles</i>	
	<i>Installations agricoles (abris, petits bâtiments, locaux techniques...)</i>	
	<i>Diversification touristique de l'activité existante (tourisme vert, petits locaux de vente...)</i>	
	<i>Exploitations forestières</i>	
Habitation	<i>Nouvelles constructions à usage d'habitation</i>	
	<i>Changement de destination</i>	
	<i>Extensions</i>	
	<i>Annexes</i>	
Commerce et activités de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	
	<i>Restauration</i>	
	<i>Commerce de gros</i>	
	<i>Activité de service et accueil d'une clientèle</i>	
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	
	<i>Cinéma</i>	

Équipement d'intérêt collectif et services publics	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	

Évolutions notables par rapport à l'ancien PLU

Le périmètre des zones naturelles a été profondément modifié entre l'ancien document d'urbanisme et le nouveau PLU. La sous-sectorisation (Nco, Nre, Nl...) a contribué à diminuer la part de zones naturelles « classiques » N sur la commune de Dullin au profit de sous-secteurs naturels protégés au titre de l'environnement, du paysage, du patrimoine, ou consacrés à des activités touristiques et ludiques.

Les extensions et les annexes

L'évolution majeure de la zone N porte sur les règles de constructibilité des habitations existantes.

Avant la loi ALUR, les seules constructions possibles dans les zones agricoles, naturelles et forestières étaient les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière (et agricole en zones A) et les équipements collectifs ou à des services publics.

Les extensions des bâtiments existants étaient donc interdites sauf lorsque celles-ci étaient nécessaires à une exploitation forestière ou agricole, ou à un équipement collectif ou de service public.

La loi d'avenir pour l'agriculture, tout en maintenant le caractère exceptionnel du recours aux STECAL introduit par ALUR, apporte une certaine souplesse aux règles de constructibilité. Désormais, tous les bâtiments existants à usage d'habitation situés en zone N ou A, qu'ils soient remarquables ou non, peuvent faire l'objet d'une extension.

Les extensions et les annexes sont autorisées en zone N :

- Sous réserve de ne pas compromettre l'activité forestière ou la qualité paysagère du site ;
- Dans les limites posées par le règlement concernant leur hauteur, leurs conditions d'implantation, leur densité et leur qualité architecturale.

Dans le présent PLU, et d'après la doctrine émise par la Chambre d'Agriculture de Savoie sur les zones agricoles et reportée sur les zones naturelles, les règles de constructibilité sont les suivantes :

- « L'extension, dans la limite de **30% de la surface de plancher initiale** de la construction à la date d'approbation du PLU, sous réserve que la construction principale fasse **au moins 60 m²** de surface de plancher, et que la construction après extension ne dépasse pas les **250 m²** de surface de plancher ;
- les constructions annexes aux bâtiments d'habitation sont autorisées sous réserve :
 - qu'elles soient directement liées à la destination de la ou des construction(s) principale(s) implantée(s) sur le même terrain ;
 - qu'elles soient implantées **à moins de 10,00 mètres** du bâti d'habitation ;
 - que l'emprise au sol de chacune des constructions n'excède pas **30 m²** ;
 - que leur emprise totale et cumulée n'excède pas **50 m²** ;
 - que leur hauteur n'excède pas **3,50 m** au point le plus haut de la construction. »

La diversification vers le tourisme vert

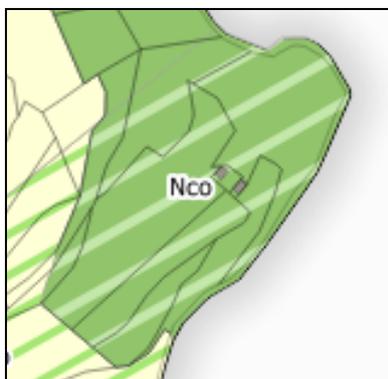
Afin de soutenir le développement du tourisme vert sans compromettre la valeur écologique et paysagère des sites classés en N, le nouveau document d'urbanisme apporte des précisions sur l'implantation d'activités commerciales, artisanales et ludiques :

« Sont autorisées sous conditions : (...) »

*Les constructions et installations liées aux activités inhérentes à l'activité forestière (locaux de vente directe, tourisme vert...), dans la mesure où ces activités de diversification sont nécessaires à cette activité et restent accessoires par rapport aux activités d'origine, **et à condition qu'elles soient créées dans le volume des constructions préexistantes.** »*

LA ZONE NCO

- **Superficie : 9 hectares**



Extrait de la zone Nco

Destination

Le sous-secteur Nco correspond aux corridors écologiques qui traversent les zones naturelles et forestières de la commune. Il contient des règles plus strictes quant à l'implantation de nouvelles exploitations agricoles ainsi qu'au développement des constructions à vocation d'habitat.

Le sous-secteur Nco traduit la volonté de :

- Retranscrire les corridors écologiques et définir les règles qui assurent leur pérennité ;
- Fixer les règles permettant l'évolution des constructions à usage d'habitation désormais classées en zone naturelle protégée sans compromettre la qualité écologique et paysagère des sites.

Occupations et utilisations du sol

Destinations	Sous-destinations	Nco
Exploitations agricoles et forestières	<i>Exploitations agricoles</i>	Red
	<i>Installations agricoles (abris, petits bâtiments, locaux techniques...)</i>	Yellow
	<i>Diversification touristique de l'activité existante (tourisme vert, petits locaux de vente...)</i>	Yellow
	<i>Exploitations forestières</i>	Red
Habitation	<i>Nouvelles constructions à usage d'habitation</i>	Yellow
	<i>Changement de destination</i>	Yellow
	<i>Extensions</i>	Red
	<i>Annexes</i>	Red
Commerce et activités de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	Red
	<i>Restauration</i>	Red
	<i>Commerce de gros</i>	Red
	<i>Activité de service et accueil d'une clientèle</i>	Red
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	Red
	<i>Cinéma</i>	Red

Équipement d'intérêt collectif et services publics	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	

Évolutions notables par rapport à l'ancien PLU

Il n'existait pas de zone Nco dans le précédent document d'urbanisme de la commune. C'est à partir de l'élaboration du SCoT de l'Avant Pays Savoyard et de son approbation, que la retranscription des corridors écologiques a été rendue obligatoire.

La zone Nco se distingue de la zone N par des règles de constructibilité plus strictes (annexes interdites, extensions limitées autorisées).

Dans un souci de maintien des continuités écologiques, les clôtures sont fortement déconseillées en zone Nco. Le cas échéant, elles doivent être nécessairement perméables à la petite faune. Aussi, les murs-bahuts ou les murs pleins sont proscrits.

LA ZONE NL

- **Superficie : 0,8 hectares**



Extrait de la zone NI

Destination

Le sous-secteur NI correspond à un espace d'équipements publics et de loisirs situé à l'est du Chef-lieu. Il est caractérisé par des installations ponctuelles et légères.

Occupations et utilisations du sol

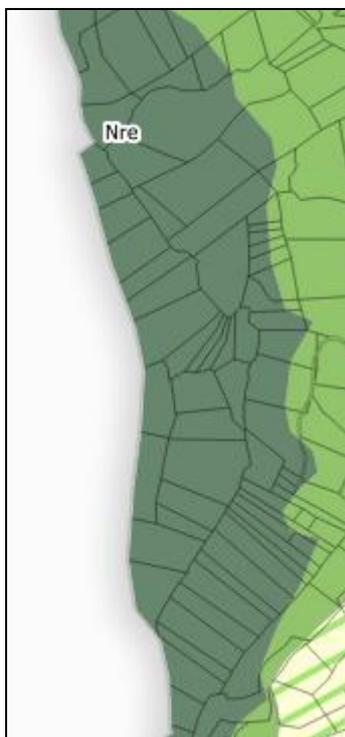
Destinations	Sous-destinations	NI
Exploitations agricoles et forestières	<i>Exploitations agricoles</i>	
	<i>Installations agricoles (abris, petits bâtiments, locaux techniques...)</i>	
	<i>Diversification touristique de l'activité existante (tourisme vert, petits locaux de vente...)</i>	
	<i>Exploitations forestières</i>	
Habitation	<i>Nouvelles constructions à usage d'habitation</i>	
	<i>Changement de destination</i>	
	<i>Extensions</i>	
	<i>Annexes</i>	
Commerce et activités de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	
	<i>Restauration</i>	
	<i>Commerce de gros</i>	
	<i>Activité de service et accueil d'une clientèle</i>	
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	
	<i>Cinéma</i>	
Équipement d'intérêt collectif et services publics		
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires		

Évolutions notables par rapport à l'ancien PLU

Aucune évolution notable apportée à ce sous-secteur.

LA ZONE NRE

- **Superficie : 41 hectares**



Extrait de la zone Nre

Destination

Le sous-secteur Nre correspond aux réservoirs de biodiversité. Il est caractérisé par une constructibilité réduite, voire nulle pour les constructions à usage d'habitation notamment.

La zone **Nre** traduit la volonté de :

- Retranscrire les réservoirs de biodiversité et définir les règles qui assurent leur protection ;
- Fixer des règles strictes permettant d'interdire toute constructibilité à usage d'habitation ou d'autres destinations, à l'exception des exploitations forestières et d'aménagements ou d'installations d'intérêt général et de service public très encadrés.

Occupations et utilisations du sol

Destinations	Sous-destinations	Nre
Exploitations agricoles et forestières	<i>Exploitations agricoles</i>	
	<i>Installations agricoles (abris, petits bâtiments, locaux techniques...)</i>	
	<i>Diversification touristique de l'activité existante (tourisme vert, petits locaux de vente...)</i>	
	<i>Exploitations forestières</i>	
Habitation	<i>Nouvelles constructions à usage d'habitation</i>	
	<i>Changement de destination</i>	
	<i>Extensions</i>	
	<i>Annexes</i>	

Commerce et activités de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	
	<i>Restauration</i>	
	<i>Commerce de gros</i>	
	<i>Activité de service et accueil d'une clientèle</i>	
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	
	<i>Cinéma</i>	
Equipement d'intérêt collectif et services publics		
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires		

Évolutions notables par rapport à l'ancien PLU

Il n'existait pas de zone Nre dans le précédent document d'urbanisme de la commune. C'est à partir de l'élaboration du SCoT de l'Avant Pays Savoyard et de son approbation, que la retranscription des réservoirs de biodiversité a été rendue obligatoire.

3.5. BILAN DES SURFACES

Le tableau ci-dessous décrit les évolutions de surface entre les zones du précédent document d'urbanisme et celles du nouveau PLU.

Zones	Ancien PLU (en ha)	Nouveau PLU (en ha)	Evolution (en ha)
Ua	8,12	devenu Ud : 8,06	- 0,06
Ud	28,59	devenu Uh : 18,9	- 9,69
Ue	1,31	devenu Ui : 0,85	- 0,46
Uf	0,78	0	Suppression (> NI)
Ue		0,18	+ 0,18
AU	2,05	devenu AUh : 0,42	- 1,63
A	201,22	188,15	- 13,07
Aa	128,87	devenu As : 87,17	- 41,7
Aco	0	97,13	+ 97,13
Acp	0	0,55	+ 0,55
N	101,6	76,83	- 24,77
Nu	58,13	0	Suppression (> A et N)
NI	0	0,78	+ 0,78
Nco	0	8,68	+ 8,68
Nre	0	40,98	+ 40,98

TOTAL 530,67 hectares 528,68 hectares

La légère différence entre le total des zones du précédent document d'urbanisme (530,67 hectares) et le total des zones du document d'urbanisme présent (528,68 hectares) est due à la méthode d'arrondi utilisée.

Les emplacements réservés, d'une surface totale d'environ 3200m², représentent dans le nouveau PLU près de 2850m².

Ce tableau des surfaces appelle plusieurs remarques :

- **La forte diminution des zones A et N est majoritairement due au découpage de ces zones en plusieurs sous-secteurs de protection paysagère et environnementale (As, Aco, Nco, Nre...).**
- **Les zones urbaines à vocation d'habitat Ud et Uh ont vu leur surface diminuer de près de 10 hectares.**
- **La zone à urbaniser à vocation d'habitat AUh, connaît une importante diminution de sa surface.**

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT ECRIT ET METTRE EN ŒUVRE LE PADD

4.1. LES GRANDS OBJECTIFS POURSUIS POUR L'ELABORATION DE LA PHASE REGLEMENTAIRE

Le projet du territoire de Dullin exprimé dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) se traduit au travers du plan de zonage, des Orientations d'Aménagement et de Programmation et du règlement écrit. Les règles mises en œuvre dans ce dernier document doivent permettre de décliner les principes d'urbanisme et d'aménagement à l'échelle du territoire et à l'échelle de la parcelle.

PRISE EN COMPTE DE L'EVOLUTION DE LA LEGISLATION

Le règlement écrit prend en compte l'évolution de la législation (loi SRU, UH, Grenelle, ALUR...) et ses incidences sur l'écriture du règlement.

Les élus ont fait le choix d'opter pour l'application de la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme et de disposer d'un règlement remanié en ce sens.

LA CLARIFICATION DES DISPOSITIONS

Le règlement du PLU a été rédigé en utilisant autant que possible des formulations simples et les plus explicites possibles afin de permettre la meilleure interprétation possible des dispositions réglementaires.

A ce titre, des précisions sont apportées dans certains articles par des illustrations afin d'en simplifier la lecture et la compréhension.

Certains règlements des documents d'urbanisme en vigueur renvoyaient directement à des articles du Code de l'Urbanisme. Au regard de sa constante évolutivité dans l'indexation des articles législatifs et réglementaires du code de l'urbanisme, les renvois désignent dans la mesure du possible des éléments et non plus ces mêmes éléments codifiés (exemple des «voies de circulation à conserver au titre de l'art. L123-1-5 6° du code de l'urbanisme en 2012, puis au L123-1-5 IV 1° du même code en 2015, puis L151-38 du même code en 2016 etc.).

Les notions de SHOB et SHON ont été supprimées et remplacées par la «surface de plancher».

4.2. JUSTIFICATIONS DES REGLES APPLICABLES

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

Les zones à vocation résidentielle

Destinations	Sous-destinations	Ud	Uh
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles		
	Installations agricoles diverses (abris, petits bâtis)		
	Diversification de l'activité agricole (vente à la ferme...)		
	Exploitations forestières		
Habitation	Nouvelles constructions à usage d'habitation		
	Changement de destination		
	Extensions		
	Annexes		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		
	Restauration		
	Commerce de gros		
	Activité de service et accueil d'une clientèle		
	Hébergement hôtelier et touristique		
	Cinéma		
Equipement d'intérêt collectif et service public	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salle d'art et de spectacle		
	Equipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		
	Entrepôts		
	Bureaux		
	Centre de congrès et d'exposition		

Dans les zones urbaines à vocation principale d'habitat, l'objectif est de préserver une mixité des fonctions urbaines tout en prévenant des impacts en termes de nuisances et de conflit d'usage. Les **constructions à usage d'habitation** sont parfaitement autorisées.

Il est attendu que les projets d'urbanisation en zone Ud respectent le plus possible la trame bâtie historique (ex : l'implantation à l'alignement des voies, ordre continu d'une limite parcellaire à une autre...), à la différence de la zone Uh, dont les règles d'implantation sont moins strictes. Aussi la zone Uh se caractérise par des projets moins denses. Cependant, l'injonction générale à la diminution de la consommation foncière et à la densification, y compris dans les communes rurales, ont amené le règlement à formuler des prescriptions susceptibles d'encourager et d'**encadrer une hausse de la densité bâtie dans ces secteurs**.

Généralement incompatibles avec la proximité de l'habitat, les industries, les exploitations agricoles et les entrepôts sont interdits. Toutefois, le réaménagement des bâtiments agricoles et de stockage existants est autorisé afin de ne pas pénaliser les activités locales.

Les autres activités économiques, commerces, petit artisanat et services, sont autorisés mais leurs surfaces sont encadrées afin que ces destinations ne prennent pas le pas sur la vocation principale d'habitat.

Les zones à vocation non résidentielle

Destinations	Sous-destinations	Ue	Ui
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles		
	Installations agricoles diverses (abris, petits bâtis)		
	Diversification de l'activité agricole (vente à la ferme...)		
	Exploitations forestières		
Habitation	Nouvelles constructions à usage d'habitation		
	Changement de destination		
	Extensions		
	Annexes		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		
	Restauration		
	Commerce de gros		
	Activité de service et accueil d'une clientèle		
	Hébergement hôtelier et touristique		
	Cinéma		
Equipement d'intérêt collectif et service public	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salle d'art et de spectacle		
	Equipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		
	Entrepôts		
	Bureaux		
	Centre de congrès et d'exposition		

Le précédent document d'urbanisme contenait une unique zone dédiée aux équipements publics et à l'économie : la zone Ue. Celle-ci n'a pas véritablement évolué, mis à part sa dénomination (Ui dans le nouveau PLU).

En revanche, un sous-secteur a été créé à destination d'activités économiques dans le hameau des Gabriaux (sous-secteur Ue).

Il est attendu que les projets d'urbanisation en zone Ue et Ui respectent strictement les secteurs d'activités autorisés par le règlement, et ce, dans un souci de lisibilité du tissu économique et d'optimisation du foncier restant.

- La zone Ue à une vocation d'activités de services, de bureaux et de petite industrie ;
- La zone Ui à une vocation industrielle et de gros artisanat où sont autorisés en outre l'artisanat et commerce de détail.

Dans toutes ces zones, les exploitations forestières et agricoles, et l'habitat sont strictement interdits. Le changement de destination n'y est non plus pas autorisé, ces zones devant chacune conserver leur vocation économique distincte.

Les zones à urbaniser à vocation résidentielle

Destinations	Sous-destinations	AUh
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	
	Installations agricoles diverses (abris, petits bâtis)	
	Diversification de l'activité agricole (vente à la ferme...)	
	Exploitations forestières	
Habitation	Nouvelles constructions à usage d'habitation	
	Changement de destination	
	Extensions	
	Annexes	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activité de service et accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	
Equipement d'intérêt collectif et service public	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salle d'art et de spectacle	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôts	
	Bureaux	
	Centre de congrès et d'exposition	

La zone AUh, correspondant au projet d'extension à vocation d'habitat du hameau des Gabriaux, développe un règlement comparable au sous-secteur Uh afin de proposer une urbanisation future qui s'inscrive en continuité de celle existant déjà au hameau des Gabriaux.

Ainsi, le contenu du règlement traduit des caractéristiques de projet moins denses qu'en zone Ud, tout en respectant cependant les prescriptions fixées par le SCoT de l'Avant Pays Savoyard en matière de densité d'habitations.

Il fixe également, par le biais de l'OAP, des règles particulières d'implantation des futures constructions proches de l'alignement de la voie (retrait compris entre 0,5 et 2 mètres maximum en bordure de la route des Gabriaux) afin de redonner une compacité au hameau, ce qui participera à limiter la vitesse des véhicules dans la traversée du hameau.

Les zones agricoles

Destinations	Sous-destinations	Aa	As	Aco	Acp
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles				
	Installations agricoles diverses (abris, petits bâtis)				
	Diversification de l'activité agricole (vente à la ferme...)				
	Exploitations forestières				
Habitation	Nouvelles constructions à usage d'habitation				
	Changement de destination				
	Extensions				
	Annexes				
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail				
	Restauration				
	Commerce de gros				
	Activité de service et accueil d'une clientèle				
	Hébergement hôtelier et touristique				
	Cinéma				
Equipement d'intérêt collectif et services publics					
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires					

Il n'existe plusieurs exploitations agricoles sur la commune de Dullin. Pour permettre son développement et encourager l'installation de nouvelles exploitations sur la commune, la zone **A** autorise cette sous-destination sans condition.

En revanche, les zones **Aco** limitent leur implantation « sous réserve d'être indispensables au maintien de l'activité d'une exploitation existante sur le territoire communal » en raison des enjeux environnementaux liés aux corridors écologiques. Plus encore, la zone **As** interdit toute construction liée aux exploitations agricoles, à l'exception d'installations mineures (ex : abris pour animaux) pour des raisons paysagères.

Avant la loi ALUR, les seules constructions possibles dans les zones agricoles, naturelles et forestières étaient les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (et forestière en zones N) et les équipements collectifs ou à des services publics.

Les extensions des bâtiments existants étaient donc interdites sauf lorsque celles-ci étaient nécessaires à une exploitation agricole ou forestière, ou à un équipement collectif ou de service public.

La loi d'avenir pour l'agriculture, tout en maintenant le caractère exceptionnel du recours aux STECAL introduit par ALUR, apporte une certaine souplesse aux règles de constructibilité. Désormais, tous les bâtiments existants à usage d'habitation situés en zone **A** ou **N**, qu'ils soient remarquables ou non, peuvent faire l'objet d'une extension.

Les extensions et les annexes sont autorisées en zone **A** :

- Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- Dans les limites posées par le règlement concernant leur hauteur, leurs conditions d'implantation, leur densité et leur qualité architecturale.

Plus strictes, les zones **Aco** et **As** n'autorisent que les extensions limitées.

Aussi, les règles de constructibilité sont les suivantes :

- « L'extension, dans la limite de **30% de la surface de plancher initiale** de la construction à la date d'approbation du PLU, sous réserve que la construction principale fasse **au moins 60 m²** de surface de plancher, et que la construction après extension ne dépasse pas les **250 m²** de surface de plancher ;
- les constructions annexes aux bâtiments d'habitation sont autorisées sous réserve :
 - qu'elles soient directement liées à la destination de la ou des construction(s) principale(s) implantée(s) sur le même terrain ;

- *qu'elles soient implantées à moins de 10,00 mètres du bâti d'habitation ;*
- *que l'emprise au sol de chacune des constructions n'excède pas 30 m² ;*
- *que leur emprise totale et cumulée n'excède pas 50 m² ;*
- *que leur hauteur n'excède pas 3,50 m au point le plus haut de la construction. »*

Afin de soutenir l'économie locale, le règlement permet désormais une diversification de l'activité agricole si cette dernière reste l'activité principale.

Le secteur **Acp**, en tant que STECAL, présente davantage de possibilité d'évolution, en correspondance unique avec le projet de développement visé sur le site dédié, dont la superficie totale reste limitée à 0,55 ha (cf. pages 39-40).

Les zones naturelles

Destinations	Sous-destinations	Nn	NI	Nco	Nre
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles				
	Exploitations forestières				
	Diversification touristique de l'activité existante (tourisme vert, petits locaux de vente...)				
Habitation	Nouvelles constructions à usage d'habitation				
	Changement de destination				
	Extensions				
	Annexes				
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail				
	Restauration				
	Commerce de gros				
	Activité de service et accueil d'une clientèle				
	Hébergement hôtelier et touristique				
	Cinéma				
Equipement d'intérêt collectif et services publics					
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires					

En raison des enjeux environnementaux et paysagers auxquels ils sont liés, la zone **N** (espaces naturels les plus sensibles), le secteur **Nco** (secteur de continuités écologiques) et le secteur **Nre** (secteur de réservoir de biodiversité) font l'objet de règles strictes.

Dans ces secteurs, le choix a été fait de restreindre les possibilités d'occupations et d'utilisations du sol afin de protéger strictement les corridors écologiques et les réservoirs de biodiversité du SCoT.

Avant la loi ALUR, les seules constructions possibles dans les zones agricoles, naturelles et forestières étaient les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière (et agricole en zone **A**) et les équipements collectifs ou à des services publics.

Les extensions des bâtiments existants étaient donc interdites sauf lorsque celles-ci étaient nécessaires à une exploitation agricole ou forestière, ou à un équipement collectif ou de service public.

La loi d'avenir pour l'agriculture, tout en maintenant le caractère exceptionnel du recours aux STECAL introduit par ALUR, apporte une certaine souplesse aux règles de constructibilité. Désormais, tous les bâtiments existants à usage d'habitation situés en zone **A** ou **N**, qu'ils soient remarquables ou non, peuvent faire l'objet d'une extension.

Les extensions et les annexes sont autorisées en zone **N** :

- Sous réserve de ne pas compromettre l'activité forestière ou la qualité paysagère du site;
- Dans les limites posées par le règlement concernant leur hauteur, leurs conditions d'implantation, leur densité et leur qualité architecturale.

La zone **Nco** n'autorise que les extensions limitées.

Plus stricte, la zone **Nre** n'autorise ni extension, ni annexes et le changement de destination vers l'habitat uniquement si les aménagements sont réalisés dans le volume des constructions existantes.

La zone **NI** correspond à l'aire naturelle de loisirs à laquelle il est accordé des possibilités d'évolution très limitées.

Aussi, les règles de constructibilité sont les suivantes :

- « L'extension, dans la limite de **30% de la surface de plancher initiale** de la construction à la date d'approbation du PLU, sous réserve que la construction principale fasse **au moins 60 m²** de surface de plancher, et que la construction après extension ne dépasse pas les **250 m²** de surface de plancher ;

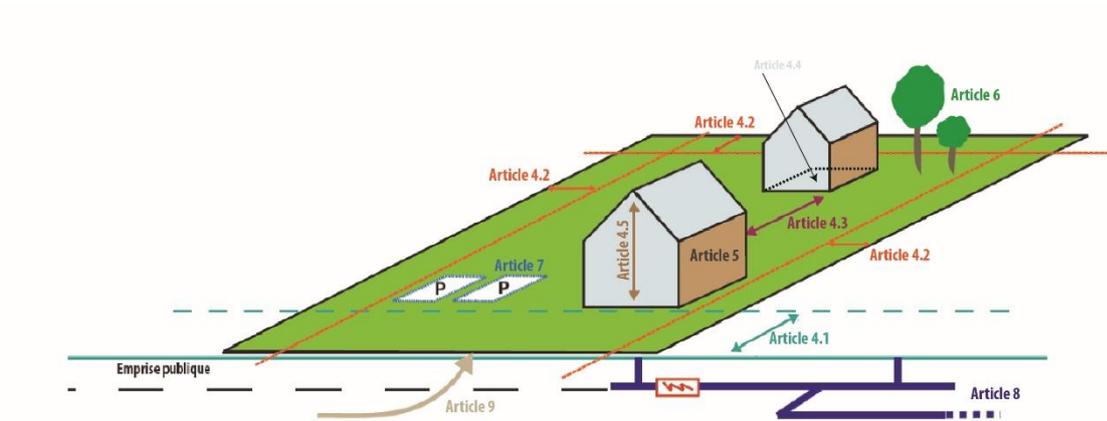
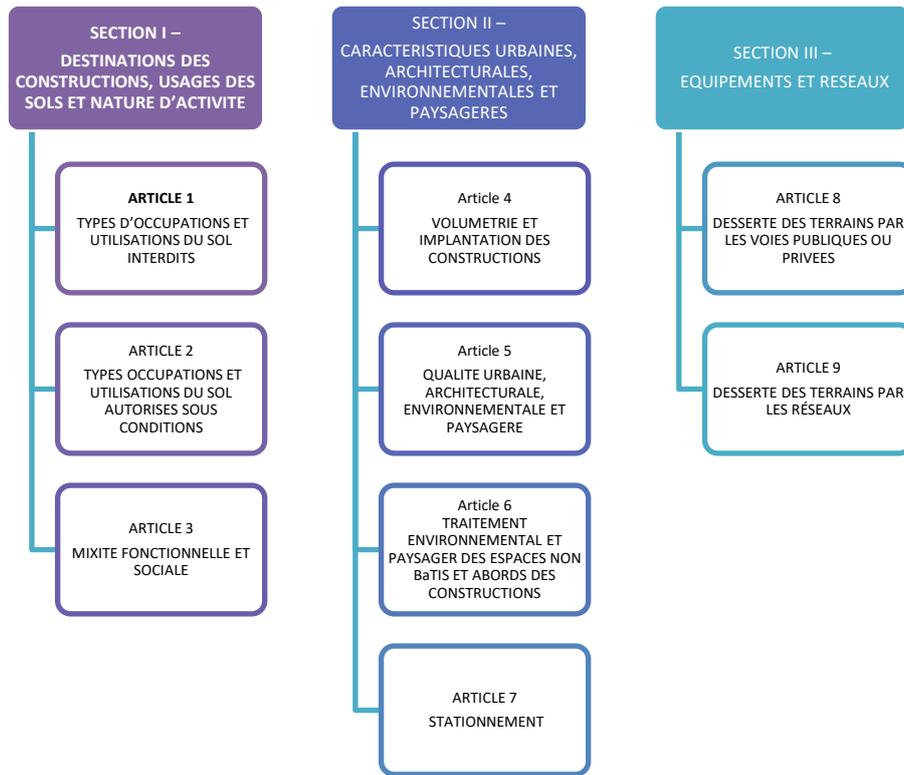
- *les constructions annexes aux bâtiments d'habitation sont autorisées sous réserve :*
 - *qu'elles soient directement liées à la destination de la ou des construction(s) principale(s) implantée(s) sur le même terrain ;*
 - *qu'elles soient implantées à moins de **10,00 mètres** du bâti d'habitation ;*
 - *que l'emprise au sol de chacune des constructions n'excède pas **30 m²** ;*
 - *que leur emprise totale et cumulée n'excède pas **50 m²** ;*
 - *que leur hauteur n'excède pas **3,50 m** au point le plus haut de la construction. »*

LES AUTRES REGLES (ARTICLE 5 A 9)

Certaines dispositions inscrites dans le règlement écrit sont communes à l'ensemble des zones et sont justifiées dans la présente partie.

Pour rappel, les élus ont fait le choix d'un règlement remanié selon le nouveau code de l'urbanisme.

Ainsi, sa décomposition se présente ainsi :



Applications des articles du nouveau règlement

• **Les règles transversales aux zones**

DISPOSITIONS		JUSTIFICATIONS
<p>L'article 5 traite de la <i>qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>. Il permet d'établir une cohérence entre les futures constructions et les constructions existantes, et une certaine harmonie entre les constructions d'une même opération d'ensemble.</p> <p>L'article débute par un paragraphe introductif, citant l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme sur l'acceptation ou le refus d'un projet pour des raisons architecturales et paysagères.</p> <p>Chaque zone dispose ensuite d'un paragraphe personnalisé par rapport à ses caractéristiques propres. Dans la zone Ud, l'article insiste davantage sur l'aspect patrimonial et historique des constructions, tandis qu'en zone Uh, c'est une harmonie générale qui est recherchée. En zone agricole, les paysages ouverts sont mis en avant et en zone N, ce sont les espaces boisés et la biodiversité qui sont érigés comme principes fondateurs de l'article 5.</p>		
<p>Implantation des constructions par rapport au terrain</p> <ul style="list-style-type: none"> - Seuls les affouillements et les remblais indispensables aux constructions autorisés et limités - Adapter la construction à la pente - Maximiser les apports solaires et minimiser les vents dominants 		<p>L'objectif est d'encourager les futures constructions à modifier le moins possible le terrain naturel.</p> <p>Elles doivent également s'implanter de telle manière à diminuer leur consommation d'énergie.</p>
<p>Caractéristiques des toitures</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pente des toitures exprimées en pourcentage sur chaque zone et selon les destinations - Réglementation des toits-terrasses : végétalisation et installation de dispositifs d'énergie renouvelable 		<p>Les toitures sont généralement pourvues de pans, afin de limiter les risques en cas d'enneigement. Aussi, le règlement propose de fixer des pourcentages de pente minimaux à respecter. Dans les zones urbaines, ces pourcentages peuvent être importants, surtout pour des raisons paysagères.</p>
<p>Aspect des constructions</p>	<p>Toitures</p> <ul style="list-style-type: none"> - Teintes brun, brun sombre ou rouge foncé - Privilégier la tuile dans certains secteurs historiques 	<p>Pour les toitures et les façades, le règlement instaure des règles d'harmonie par rapport aux constructions environnantes.</p> <p>Les règles sont plus strictes dans les zones urbaines à vocation d'habitat. Dans les zones économiques ou d'équipements, il est recherché un « aspect fini » et des teintes neutres.</p>
	<p>Façades</p> <ul style="list-style-type: none"> - Privilégier la maçonnerie et la pierre apparente dans certains secteurs historiques - Teintes beiges, et plus généralement, éviter les couleurs vives 	
	<p>Clôtures</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hauteurs maximales de clôtures définies selon les zones - Clôtures déconseillées en Aco, Nco et Nre, le cas échéant, perméables à la petite faune 	<p>Le règlement rappelle que l'édification de clôture n'est pas obligatoire. Elles ne doivent pas contribuer à morceler l'espace ou à constituer des écrans visuels trop importants qui couperaient les points de vue remarquables de la commune.</p>
	<p>Autres équipements</p> <ul style="list-style-type: none"> - Portails harmonisés avec la clôture, hauteur limitée à celle-ci - Equipements type coffrets EDF ou boîtes aux lettres intégrés aux clôtures et aux haies 	<p>Dans un souci d'harmonisation des abords des constructions, les équipements divers doivent être intégrés aux haies et aux clôtures.</p>

<p>Restauration</p> <ul style="list-style-type: none"> - Conserver le caractère initial du bâtiment rénové (percements, choix des matériaux, pente du toit, etc.) - Sans exclure la possibilité de recourir à des matériaux ou des éléments architecturaux contemporains 	<p>Les restaurations doivent contribuer à la sauvegarde du patrimoine vernaculaire de la commune. Cependant, les règles doivent permettre l'expression d'une architecture contemporaine, afin de faire évoluer les paysages locaux sans en altérer le caractère remarquable.</p>
---	--

L'article 6 traite du *traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*. Il permet d'harmoniser l'aspect des constructions et leur environnement proche, ainsi que d'unifier les espaces communs à l'échelle de la commune.
Cet article porte aussi sur l'aspect paysager des aires de stationnement, sujet d'autant plus important que la commune souhaite aménager plusieurs parkings au Chef-lieu.

<p>Règle générale</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pourcentage minimum d'espaces libres de toute construction: plus importants dans les zones les moins denses (Uh...) 	<p>Chaque nouveau projet de construction ou d'aménagement d'ensemble se verra imposer une part minimale d'espaces verts de pleine terre. Outre le côté paysager, ces mesures visent également à limiter l'imperméabilisation des sols et à favoriser l'infiltration des eaux de pluie.</p>
<p>Plantations</p> <ul style="list-style-type: none"> - Privilégier les essences locales, au moins 3 espèces buissonnantes 	<p>Le règlement déconseille l'utilisation d'essences étrangères à la région afin de préserver la cohérence des paysages de l'avant-pays savoyard. Le nombre d'espèces imposé vise à favoriser la biodiversité.</p>
<p>Aires de stationnement</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aires paysagées et plantées, si possible perméables 	<p>Les aires de stationnement contribuent souvent à augmenter les surfaces imperméabilisées, et aggrave le risque de ruissellement des eaux pluviales. Le règlement incite à un traitement paysager qualitatif de ces espaces, souvent repris dans les OAP (ex: OAP n°2 des Gabriaux), ainsi qu'à l'utilisation de revêtements perméables.</p>

L'article 7 traite du *stationnement des véhicules*. Cet article fixe des règles différenciées, selon les destinations et les sous-destinations, pour imposer un nombre de places. Il aborde également la question du stationnement des cycles et des véhicules électriques.

<p>Constructions à usage...</p>	<p>...d'habitation - 1 p. / 60m² de SP</p>	<p>Sans pour autant contribuer à l'augmentation des déplacements en voiture, l'objectif de cet article est de dimensionner efficacement les places de stationnement à l'opération envisagée.</p>
	<p>...de LLS* - 1 p. / 1 log.</p>	
	<p>...de bureaux - Etude préalable - ou 1 p. / 25m² de SP</p>	
	<p>...de commerce 1 p. / 25m² de SV**</p>	

* logements locatifs sociaux

** surface de vente

- **Les règles communes aux zones**

DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
<p>L'article 8 traite de la <i>desserte des terrains par les voies publiques et privées</i>. Il permet de prévoir des voiries adaptées aux projets d'aménagement (dimension, type d'activité), ainsi que répondre aux besoins de sécurité publique et de lutte contre l'incendie.</p>	
<p>Accès</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 692 du Code Civil. - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à limiter toute gêne éventuelle à la circulation publique ; ils devront permettre de satisfaire les exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du ramassage des ordures et du déneigement. - Dans le cas de constructions multiples sur un même tènement, la mutualisation des accès sera recherchée. 	<p>Le règlement rappelle les exigences du Code Civil sur l'accessibilité des terrains.</p> <p>Il assure également une accessibilité aisée pour tous les modes de déplacements, y compris pour les services publics. La question du déneigement est primordiale dans les zones de montagne.</p> <p>La création de nouvelles voiries doit participer au bouclage des circulations et à la reconstitution d'une trame viaire cohérente. Les constructions « en râteau » via des impasses successives doivent être poursuivies par des cheminements piétons.</p>
<p>Voiries</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des nouvelles voies de desserte doivent répondre aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation (motorisée, cycles, piétonne), l'approche du matériel de lutte contre les incendies et l'accès des véhicules des services techniques (ramassage des déchets et déneigement). - En cas de création d'une voirie, la chaussée devra avoir une largeur minimale de 3,00 mètres, sauf en cas d'usage exclusif dédié aux modes doux (piétons, vélos,...). - Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour. - Sous réserve d'un intérêt et d'une possibilité technique, un prolongement par un cheminement piétonnier devra être proposé dans le cas d'une voirie en impasse. - Les chemins ruraux et les sentiers piétonniers, ainsi que leurs accès, devront être maintenus. 	
<p>L'article 9 traite de la <i>desserte des terrains par les réseaux</i>. Il permet de préciser les modalités de raccordement des occupations et utilisations du sol admises aux réseaux publics (eau potable, assainissement, eaux pluviales, électricité, fibre optique désormais...)</p>	
<p>Eaux potable</p> <ul style="list-style-type: none"> - Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques 	<p>L'article 9 garantit des raccordements aux réseaux en capacité et aux normes.</p>

<p>suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public d'eau potable par phénomènes de retour d'eau doivent être équipées après compteur d'un dispositif de déconnexion. 	
<p>Eaux usées</p> <p>Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées / eaux pluviales et être raccordée au réseau public d'assainissement correspondant, sous réserve de l'autorisation des services gestionnaires de ces réseaux.</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'évacuation des eaux usées liées aux activités de toutes sortes dans le réseau public peut être subordonnée à un prétraitement approprié. - En l'absence de réseaux d'assainissement et dans l'attente de celui-ci, les constructions devront se doter d'un dispositif d'assainissement individuel conforme au schéma directeur d'assainissement en vigueur. 	<p>Il s'agit d'assurer les conditions sanitaires d'épuration des eaux par type d'activité (domestique, industrielle, agricole, artisanale).</p>
<p>Eaux pluviales</p> <ul style="list-style-type: none"> - En aucun cas, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). - Sauf interdiction liée à la prise en compte des risques ou impossibilité technique démontrée, les eaux pluviales devront être prioritairement gérées sur chaque parcelle bâtie par la réalisation d'un dispositif de stockage, et/ou un dispositif d'infiltration dans le sol (puits perdu,...) si les conditions pédologiques et la configuration des lieux le permettent. Le dimensionnement de l'ouvrage de stockage sera proportionnel aux surfaces imperméabilisées. - Dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau pluvial lorsqu'il existe. - Les eaux pluviales excédentaires, après stockage et le cas échéant infiltration, peuvent être rejetées dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, dans le respect des débits de fuite éventuellement indiqués dans le programme d'aménagement. - Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) et à la charge exclusive des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles, qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent. 	<p>Les aménagements réalisés doivent aller dans le sens d'une réduction des surfaces imperméabilisées pour limiter le risque de ruissellement.</p>

<p>Autres réseaux</p> <ul style="list-style-type: none">- Les extensions de tous les réseaux d'électricité et de télécommunication doivent être réalisées en souterrain.- Il est recommandé de prévoir, pour toute nouvelle construction, la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.	<p>Ces prescriptions ont pour objectif de limiter l'impact des réseaux électriques dans le paysage urbain</p> <p>Elles favorisent également la desserte du territoire par la fibre optique et limite les travaux supplémentaires après coup.</p>
--	--

5. JUSTIFICATIONS DES SERVITUDES INSTAUREES

5.1. SERVITUDES INSTAUREES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-41

Article L151-41

Modifié par [LOI n°2016-1087 du 8 août 2016 - art. 156](#)

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

EMPLACEMENTS RESERVES POUR VOIES ET OUVRAGES PUBLICS

Afin d'accompagner le développement démographique et économique du territoire, plusieurs aménagements en termes d'équipements et d'espaces publics sont prévus.

A cet effet, en application de l'article L 151-41 du Code de l'urbanisme, le PLU prévoit en son plan de zonage des emplacements réservés pour la réalisation de travaux de voirie ou encore la réalisation d'espace vert ou d'équipement public.

A l'échelle de la commune, **3 emplacements réservés ont été inscrits.**

Numéro	Bénéficiaire	Objet	Superficie
ER n°1	Commune de Dullin	Création d'un parking	945 m ²
ER n°2	Commune de Dullin	Aménagement d'un cheminement doux pour relier le Chef-lieu à l'espace de loisirs	379 m ²
ER n°3	Commune de Dullin	Aménagement d'un cheminement doux pour relier le Chef-lieu aux Gabriaux	1518 m ²

5.2. AUTRES DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

LES ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

Les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L 113-1 du Code de l'urbanisme sont reportés au document graphique et rappelés dans le dispositif réglementaire de toutes les zones concernées.

Les choix de classement ont privilégié les secteurs de boisements plus réduits (bosquets, ensemble accompagnant les cours d'eau) ou les secteurs de taille. A l'inverse, les grands ensembles déjà soumis à de multiples protections n'ont pas été classés en EBC.

LES ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER

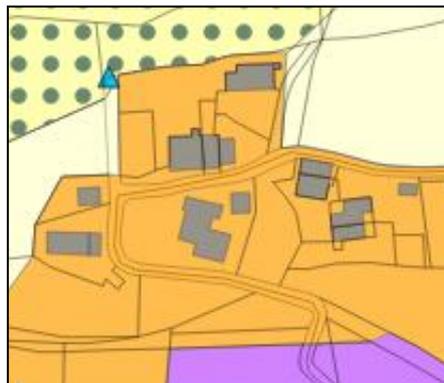
L'élaboration du PLU a également été l'occasion d'identifier des éléments bâtis ou naturels revêtant un intérêt paysager.

Ce travail peut être distingué de la manière suivante :

- Le repérage d'un patrimoine naturel paysager, principalement représenté par des linéaires de haies présentant un rôle dans l'intégration des villages ou des secteurs de développement. Quelques bosquets sont également identifiés à ce titre ;
- Le repérage d'éléments ou d'ensembles bâtis.

➔ **Les éléments naturels de paysage**

L'identification a reposé à la fois sur un travail de terrain, un repérage ortho photographique et sur les échanges avec les élus lors des différents entretiens.



Exemple : La Source de Barbaro à Dullin – Source : GoogleMaps

➔ **Les éléments bâtis protégés**

Le PLU n'a pas vocation à faire un inventaire exhaustif de tout le patrimoine existant sur la commune de Dullin. Les pièces réglementaires n'ont pas de vocation pédagogique ou historique.

Toutefois, en tant que pièce maîtresse de l'aménagement du territoire, il fixe les orientations et les règles pour les constructions et les installations à venir. C'est pourquoi le PLU s'est attaché à prendre en compte les éléments de patrimoine caractéristiques de son territoire afin de :

- **De valoriser le petit patrimoine et le patrimoine architectural tels qu'un lavoir, une grange, etc.**

Sur la base de ce travail des échanges, plusieurs classements ont ainsi pu être proposés pour lesquels une règle de préservation du bâti a été instaurée.

L'ensemble des éléments identifiés et localisés sur le document graphique en application de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme devront être conservés et entretenus et faire l'objet soit d'une déclaration préalable, soit d'un permis de construire et/ou d'un permis de démolir, suivant les travaux envisagés, et cela avant toute intervention. D'une manière générale, il sera demandé que les travaux envisagés respectent les caractéristiques initiales de la construction et veillent à préserver l'architecture et l'aspect traditionnel du bâti.

Au total, 3 éléments ont été identifiés comme étant des éléments bâtis à protéger.



Exemple : Un extrait des murs du Chef-lieu à protéger - Source : GoogleMaps



Les murs anciens du Chef-lieu ont été identifiés comme avant tout des éléments caractéristiques du patrimoine bâti communal. Ils se concentrent essentiellement au Chef-lieu où ils formeraient presque un réseau le long des voies communales. Ils constituent des éléments constitutifs des entrées de village et participent à la transition paysagère entre un espace agricole et un espace urbanisé.

LES CHANGEMENTS DE DESTINATION

La commune de Dullin comprend des bâtiments agricoles traditionnels dont la destination pourrait évoluer vers de l'habitat.

Le changement de destination fait par ailleurs l'objet d'un cadrage spécifique au sein du règlement des zones A et N rappelant entre autre la nécessité de l'avis conforme de la CDPENAF ou CDNPS pour être autorisé.

11 bâtiments ont été retenus sur l'ensemble de la commune.



Exemple de bâti identifié comme pouvant évoluer vers de l'habitat – Photo prise Route de Vergenucle à Dullin – Source : GoogleMap

La plupart de ces bâtiments sont des exploitations agricoles qui ont perdu leur vocation première et qui, dès lors, pourrait être requalifiés en habitation.

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Conformément aux parties exposées précédemment, le plan de zonage fait apparaître les limites des secteurs d'Orientation d'Aménagement et de Programmation. Ces dernières concernent à la fois les sites de développement résidentiel, économique, d'équipement ainsi que les secteurs identifiés comme Unités Touristiques Nouvelles.

Au total, la commune de Dullin compte 2 OAP :

- **OAP n°1 du Chef-lieu**



Extrait de l'OAP n°1

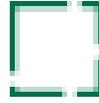
N.B : l'OAP est matérialisée par le figuré suivant :



- **OAP n°2 des Gabriaux**



N.B : l'OAP est matérialisée par le figuré suivant :

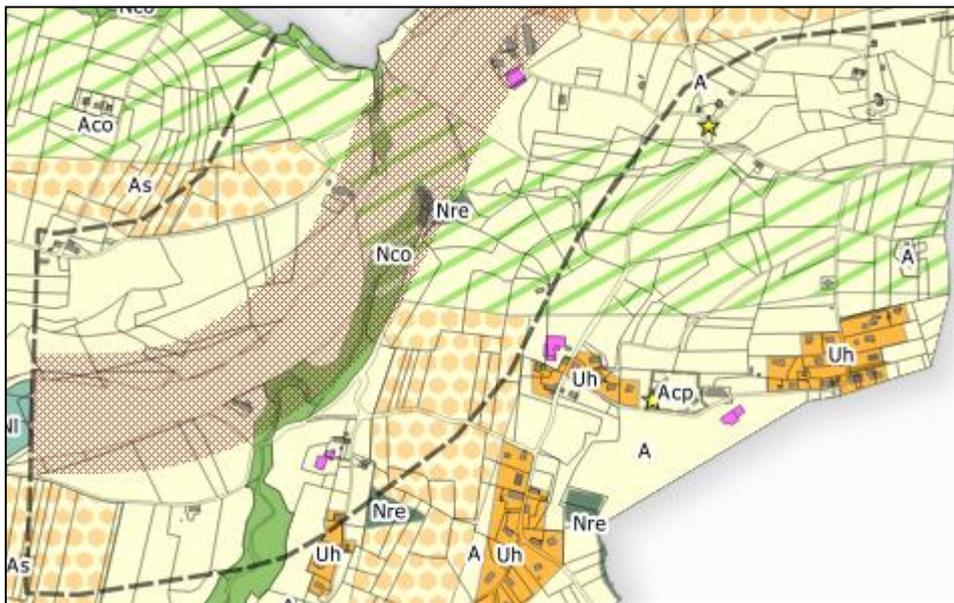


Extrait de l'OAP n°2

Les orientations d'aménagement et de programmation sont conjointes aux emplacements réservés dédiés à la création d'espaces de stationnement, de cheminements doux

LES SECTEURS AVEC DES CONDITIONS SPECIALES/D'INTERDICTION DE CONSTRUCTIBILITE POUR LES RAISONS ENVIRONNEMENTALES, DE RISQUES, D'INTERET GENERAL

- **Bande d'isolation acoustique A43**



Extrait de la bande d'isolation acoustique de l'A43

N.B : l'OAP est matérialisée par le figuré suivant :



- **Bande d'inconstructibilité A43**



Extrait de la bande d'inconstructibilité de l'A43

N.B : l'OAP est matérialisée par le figuré suivant :



6. DISPOSITIONS FAVORISANT LA DENSIFICATION AINSI QUE LA LIMITATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS AGRICOLES OU FORESTIERS

L'élaboration du PLU de Dullin a été menée dans le cadre d'un contexte réglementaire portant les exigences de limitation de la consommation foncière.

Que ce soit les Lois Grenelle, ALUR ou la mise en œuvre des prescriptions du SCoT, l'ensemble des règles et principes ont guidé les choix lors de l'élaboration.

D'une manière générale, on peut lister les éléments ci-dessous.

Dispositions d'ordre général et inscrites dans le PADD

Définition d'un projet fondé principalement sur la mobilisation au sein des enveloppes urbaines.

Redéfinition des zones urbaines au regard de l'application de la Loi Montagne suivant la doctrine de la DDT.

Dispositions issues des OAP

Une OAP à vocation résidentielle a été définie sous la forme d'une zone d'extension, mais celle-ci vient en réaliser combler un grand espace vide au sein du hameau. Qui plus est, les futurs logements auront déjà un accès facilité aux réseaux existants.

Une OAP relative au développement d'une petite offre d'habitat au Chef-lieu a été proposée bien que cette zone soit classée en Ud. Cette OAP vient proposer des principes de densification tout en conservant le principal cœur d'îlot vert du Chef-lieu.

Dispositions issues du règlement

Les enveloppes urbaines ont été redéfinies au regard de la Loi Montagne et du potentiel foncier identifié en densification.

Les périmètres des zones ont été redéfinis au regard des continuités écologique présentes sur le territoire. Des continuums ont par ailleurs été proposés via l'inscription d'un certain nombre de tènements en zone As.

Implantation à l'alignement favorisé en zone Ud. D'une manière générale les retraits ont été simplifiés et réduits notamment par rapport aux voiries communales.

Emprise importante en zone Ud, de même qu'en zone Uh, favorisant la mobilisation des tènements fonciers y compris par division parcellaire.

7. JUSTIFICATION DES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Le projet de Dullin se distingue par une mobilisation principale des fonciers compris au sein des enveloppes urbaines pour son développement résidentiel. Seul le site de développement identifié au hameau des Gabriaux, sur sa partie à vocation d'habitat, génère une consommation d'espaces agricoles ou naturels de l'ordre de 4 500 m². Les autres sites de développement à vocation principale d'habitat sont inclus au sein de l'enveloppe urbaine existante de la commune. Ce faisant, le projet communal vers un objectif de consommation de foncier agricole maîtrisé et compatible avec les prescriptions des documents supra communaux en vigueur en ce qui concerne le volet résidentiel.

Le volet économique vise la mobilisation d'un tènement constitutif de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation des Gabriaux (au même titre que le site de développement à vocation principale d'habitat) et inclus dans l'enveloppe urbaine du hameau. De plus ce tènement accueille sur sa partie centrale un bâtiment susceptible d'évoluer vers une vocation d'activités économiques. A l'échelle communale, d'autres bâtiments existants et actuellement sous-utilisés sont susceptibles d'accueillir de petites activités, par rénovation du bâti. Ainsi ces éventuels projets ne généreront pas de consommation d'espaces agricoles ou naturels.

Enfin, en accompagnement de son projet de développement, la commune inscrit trois emplacements réservés générant une consommation d'espaces agricoles ou naturels de l'ordre de 2 850 m².

Au total, la consommation d'espaces agricoles et naturels ne devrait pas excéder 7 500m², sous réserve de l'acquisition des terrains visés par les emplacements réservés et de la réalisation du projet d'habitations aux Gabriaux.

Les objectifs sont donc conformes aux orientations réglementaires actuelles et au cadrage prescriptif du SCoT de l'Avant Pays Savoyard.

8. DISPOSITIF DE SUIVI DU PLU

Les articles L153-27 et R151-4 du code de l'urbanisme mettent en place des dispositions selon lesquelles l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale doit préciser les indicateurs, qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan local d'urbanisme intercommunal. Cette évaluation s'effectue 9 ans au plus tard après la délibération portant approbation ou révision du PLU.

Par ailleurs, l'article R151-3, relatif au contenu du rapport de présentation et de l'évaluation environnementale, indique également que le rapport doit :

6° Définir les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article [L. 153-27](#) et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article [L. 153-29](#). Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

Ainsi, il n'est proposé que les indicateurs présentés dans le rapport relatif à l'évaluation environnementale serve également à l'évaluation du plan (L153-27) ainsi qu'au suivi de la mise en œuvre du plan sur l'environnement. Les critères, indicateurs et modalités sont donc présentés dans le rapport de l'évaluation environnementale.