

# PLU de Dullin

## Orientation d'Aménagement et de Programmation

### Site de renouvellement et de densification du Chef-lieu

-  Périmètres du site de projet
-  Bâtiments existants
-  Coeur de village de Dullin et pôle d'équipements
-  Equipements communaux à proximité

### Principes d'aménagement

#### Densifier le parc de logements et prévenir des risques

-  ① Habitat intermédiaire : 2 logements minimum à prévoir
-  ② Périphérie du site de projet : 2 logements minimum à prévoir
-  ③ Périphérie du site de projet : 1 logement minimum à prévoir

**Assainissement et réseaux d'eau**  
 Lieu de Dullin n'est pas concerné par des risques majeurs. Toutefois, pour limiter les risques liés au ruissellement des eaux et aux glissements de terrain, un plan de prévention des risques naturels d'accessibilité a été mis en place.

Retrait des constructions imposé entre 0,50 minimum et 2,00 maximum en fonction du schéma directeur communal de l'assainissement par le CCVA (2015) d'Ilot

#### Densifier le parc de logements et densifier le Chef-lieu tout en préservant son caractère historique

Accès mutualisés pour limiter les surfaces imperméables de voirie et de voirie privée (au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sur les éléments paysagers remarquables)

Garages intégrés aux habitations et situés au niveau de la route  
 Alignement du bâti sur la voirie dans la continuité de l'alignement historique du Chef-lieu

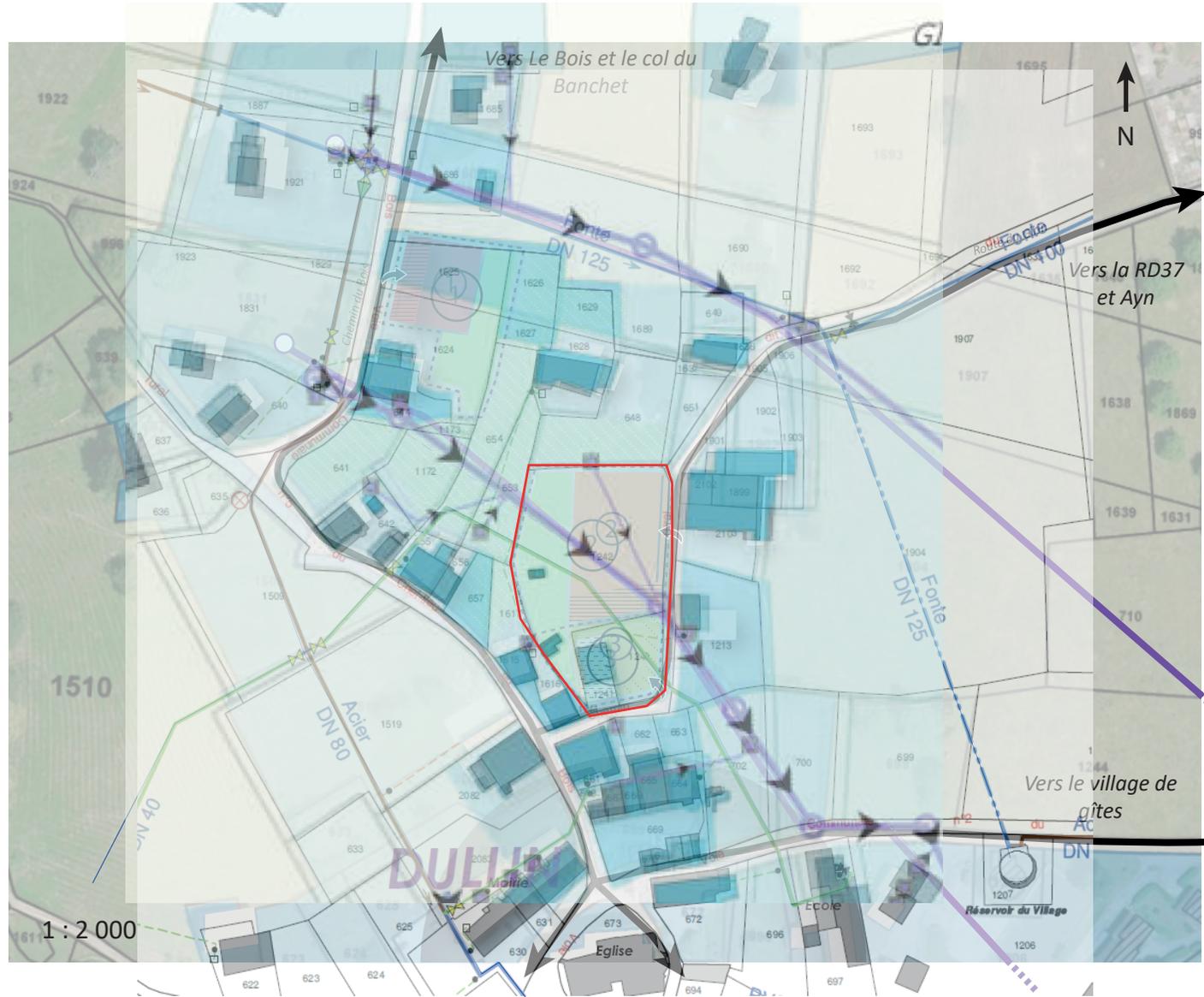
Espaces de stationnement mutualisés  
 Constructions existantes  
 Voiries existantes

Limitation des surfaces imperméabilisées en mutualisant au maximum les espaces verts privés (jardins, vergers, potagers, chemins privés à créer)

Maintenir un cadre de vie bucolique et des espaces ouverts  
 Coeur d'Ilot vert à préserver (au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sur les éléments paysagers remarquables)  
 Principe de classement des logements

Espaces non construits dédiés à l'aménagement d'espaces verts annexes aux habitations

Canalisations d'eaux usées matérialisées à titre indicatif (se reporter aux annexes des plans de stationnement mutualisés de bosquets, haies, d'arbres, jardins, potagers...)



# *Orientations d'aménagement et de programmation*

# Commune de Dullin

## OAP n°1 du Chef-lieu

### SITUATION

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

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

### LE PARTI D'AMENAGEMENT

#### La densité et le nombre de logements

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

#### La typologie de logements attendus

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

Le site proposera trois types d'habitat :

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

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

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

#### La desserte et le stationnement

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

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

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

#### L'architecture et le paysage

Les logements devront respecter le sens de faitage de l'environnement bâti voisin : nord-sud ou ouest-est. Les nouveaux bâtiments devront présenter une continuité évidente d'aspects et de teintes avec l'environnement bâti proche.

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

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

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

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

# 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 (8 logements)  
(Zone Auh : 0,46 ha / zone Uh : 0,4 ha)
-  Zone économique dédiée aux activités artisanales et de services  
(Zone Ue : 0,35 ha)
-  Zone agricole (0,3 ha)
-  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  
(zone Auh - 0,25 ha)
-  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)



## ***Orientations d'aménagement et de programmation***

# Commune de Dullin

OAP n°2 des Gabriaux

### **SITUATION**

Le site d'OAP est localisé au cœur du hameau des Gabriaux, au centre de la commune de Dullin.

D'une superficie de près de 2 hectares, le site constitue un grand tènement dans la trame urbaine du hameau. Son aménagement soulève des enjeux forts autour de la recomposition de trames viaires et bâties cohérentes à l'échelle du hameau.

### **LE PARTI D'AMENAGEMENT**

#### ***Un projet qui favorise la mixité fonctionnelle***

Le site de renouvellement et d'extension des Gabriaux se décline au travers d'une pluralité fonctionnelle : nouveaux logements et réhabilitation de bâti existant, accueil d'activités artisanales et de services et maintien d'espaces agricoles et d'espaces verts paysagers. Le projet traduit une urbanisation contenue dans l'enveloppe urbaine du hameau, par l'optimisation du foncier non bâti et la réhabilitation et/ou la rénovation de bâtiments existants dont le potentiel est aujourd'hui sous-utilisé.

#### ***Un projet qui développe et conforte l'économie locale***

La partie sud-ouest du site est consacrée à l'accueil d'activités économiques dédiées à l'artisanat et aux services. Une desserte sera prévue au sein de ce site, depuis l'impasse des Bellemin et depuis la route des Gabriaux. Le bâtiment présent actuellement sur le site fera l'objet d'une démolition ou pourra être rénové pour accueillir de nouvelles activités économiques. La situation de cette future zone économique, à proximité de logements existants et futurs, renforce la nécessité d'accueillir de petites activités économiques, non nuisantes et non polluantes.

En complément, la partie sud-est du site, aux abords de la route de la Bridoire, reste à vocation agricole.

#### ***Un projet qui crée une nouvelle offre de logements***

##### **Le nombre de logements et sa répartition sur le site**

Le projet propose la construction de 8 logements maximum répartis sur deux sites : l'un donnant sur la route des Gabriaux et l'autre sur l'impasse des Bellemins. 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.

##### **La typologie de logements attendus**

Le site proposera deux types d'habitat :

- 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.

Soit environ 4 640 m<sup>2</sup> de surface dédiée à l'habitat.

##### **La desserte et le stationnement**

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, trois nouveaux accès seront créés depuis le réseau viaire existant. L'extrémité de l'impasse des Bellemins devra être aménagée de manière à disposer d'une largeur permettant le croisement de deux véhicules sur les derniers 5 mètres avant le raccordement à la route départementale.

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 v

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. Ce chemin pourra être doublé d'un aménagement permettant l'évacuation des eaux pluviales.

##### **L'architecture, l'implantation sur la parcelle et le paysage**

Les futures constructions auront un sens de faitage nord-sud ou est-ouest, à l'image des constructions voisines.

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.

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.