

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)

PLU de Dullin

Orientation d'Aménagement et de Programmation

Site de renouvellement et d'extension des Gabriaux



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 m² 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.