Commune de Cambronne-lès-Ribécourt

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Approbation

Vu pour être annexé à la date de délibération du conseil municipal

Sorepa - ZI du Haut Villé
Rue Jean-Baptiste Godin
60 000 - Beauvais
Tel: 03.44.48.26.50
Fax: 09.72.13.45.65

Février 2017

Principes d'aménagement

Périmètre

Mixité des formes en lien avec le bâti à proximité de la zone

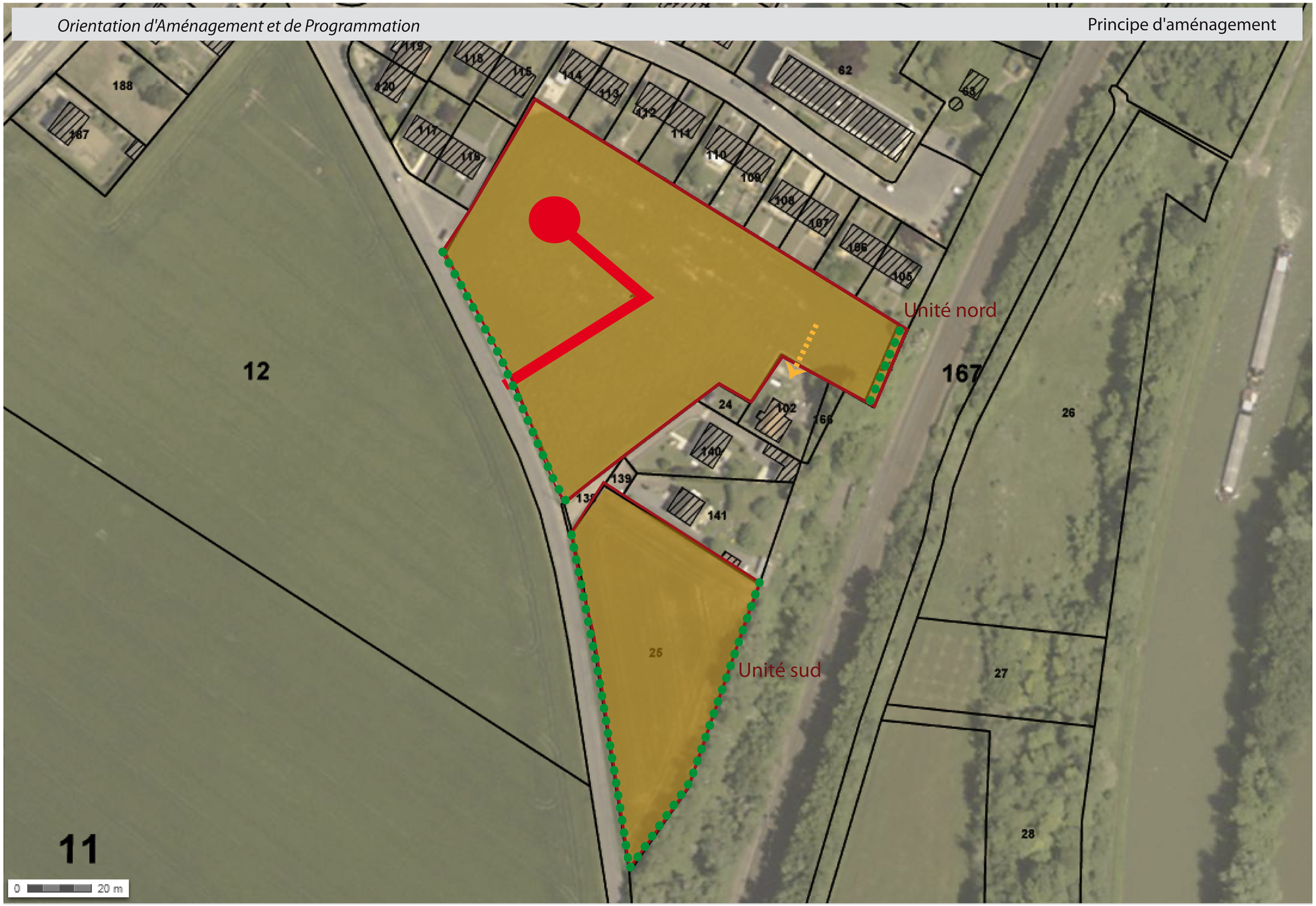
Principe de voirie structurante et d'aire de retournement (figuratif)

Accès aux constructions existantes (cf. principe détaillée ci-dessous)

Principe d'intégration paysagère et écologique

Orientation d'Aménagement et de Programmation

Principe d'aménagement



Vocation de la zone

Le périmètre de la zone s'étend sur deux unités représentant une superficie de 1.33 ha et pouvant évoluer indépendamment tout en gardant une cohérence urbaine. L'unité nord possède une superficie de 9 300 m^2 et l'unité sud une superficie de 3990 m^2.

Il s'agit d'un secteur limité inscrit en zone 1AUh avec une vocation d'habitat identique à la zone UD.

Une desserte adaptée

La situation de la zone se situe en entrée de ville depuis Thourotte, en arrière d'une zone pavillonnaire.
Le secteur dispose d'une voirie accessible.
Un accès sera à créer sur la partie Nord afin de desservir le coeur du secteur. Au regard de la configuration, un principe de voirie en impasse avec une aire de retournement est attendue mais pourra évoluer au regard des contraintes techniques vers un bouclage de voirie.

Le secteur accueille d'ores et déjà en périphérie des constructions disposant d'un accès privatif ou de servitudes. L'accessibilité à ces constructions devra être préservée en maintenant une possibilté de desserte dédiée depuis l'extrémité de la zone.

Aménagement

L'aménagement reposera sur les principes suivants :
- une mixité des logements cohérente avec l'urbanisation alentour (individuels, petits collectifs)
- une densité au moins également à 20lgt/ha en lien direct avec les secteurs bâtis limitrophes
- des aménagements paysagers qualitatifs en façade au regard de la forte visibilité du site
- des aménagement paysagers ayant une plu-value écologiques (essence locale) au regard de la proximité avec la zone Natura 2000.
- un secteur d'urbanisation adapté aux enjeux écologiques et aux nuisances (disposition du bâti, végétalisation, orientation,...).

Principes d'aménagement

- Périmètre
- Logements mixtes
- Principe de voirie structurante à double sens avec une voie réservée à la circulation des vélos
- Principe de voirie en sens unique
- Principe de liaison potentielle
- Principe de liaison douce pour piétons et cyclistes
- Espace de stationnement à définir
- Sécurisation des accès

Principe d'aménagements paysagers

- Frange paysagère avec l'espace agricole
- Principe paysager d'accompagnement des espaces de stationnement
- Vocation d'espaces verts

Principe d'équipements à créer

- Bassin de rétension des eaux pluviales
- Aménagement d'une aire de jeux
- Extension future de l'école
- **Canalisation de gaz à prendre en compte**

Les éléments présentés dans cette OAP constituent des principes d'aménagement qui pourront évoluer notamment au regard des contraintes liées à la canalisation de gaz ou aux enjeux relatifs à l'extension de l'école.
Le respect d'une mixité des typologies, d'une optimisation des accès ainsi que la possibilité d'extension future de l'école constituent des principes forts qui doivent guider la réalisation du projet.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

Propositions de Principes d'aménagement

Vocation de la zone
Le périmètre de la zone s'étend sur une surface de 3.16 ha.

Il s'agit d'un secteur limité inscrit en zone 1AUh dont les vocations sont les suivantes :
- vocation d'habitat identique à la zone UD
- vocation d'équipements

S'appuyer sur la desserte
La desserte du projet permettra d'offrir une nouvelle liaison entre la rue des écoliers et la rue du Mariquy, l'annexe de la rue des écoliers étant jusqu'alors en impasse. Ce principe de voirie favorisera ainsi le bouclage des voies. Le sens de circulation devra être réfléchit et les accès sécurisés.

Une desserte adaptée
La situation de la zone à proximité du centre-urbain, dans une zone pavillonnaire et proche de l'école supose une desserte compatible avec les déplacements doux.
Ainsi, la voirie possèdera une largeur suffisante pour accueillir les circulations douces (matérialisation au sol, espace dédié...)
Deux sentes piétonnes seront réalisées. L'une permettra l'accès à l'école depuis l'espace de stationnement et l'autre facilitera la liaison des parcelles situées en périphérie de la zone vers le centre-ville.

Aménagement
L'aménagement reposera sur les principes suivants :
- La prise en compte de la canalisation de gaz et l'optimisation du foncier.
- la réalisation d'au moins 14 logements qui se feront en logements individuels groupés et/ou collectifs, en un ou plusieurs bâtiments. Le secteur collectif devra prévoir le stationnement de ces logements.
- la réalisation de logements individuels
- la réalisation de logements mitoyens
- la possibilité d'une future extension de l'école

Ainsi, la densité nette de la zone sera de 26 logements à l'hectare. Un bassin de rétension des eaux pluviales sera aménagé afin de collecter l'ensemble des eaux pluviales issues des voiries de la zone. Le règlement imposera une gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Une zone de stationnement sera mutualisée afin de permettre le stationnement pour l'école mais également celui des visiteurs. Ce dernier devra posséder un aménagement paysager sur son contour afin de faciliter son intégration.
Des zones tampons devront également être aménagées en périphérie afin d'intégrer les aménagements.

La zone réservée aux équipements à créer sera laissée en zone gazon afin de faciliter les aménagements futurs.