

Commune d' OGER

Plan Local d'Urbanisme

Orientations d'Aménagement Sectoriel

Document n°3

"Vu pour être annexé
à la délibération du :

21. 06. 2010

Approuvant le
Plan Local d'Urbanisme"

Cachet de la mairie et
Signature du maire :



PROPOSITIONS D'ACCES ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT DE CERTAINS SECTEURS DU TERRITOIRE COMMUNAL

En plus du règlement (document graphique et pièce écrite), le PLU peut intégrer sur certaines parties du territoire, des Orientations d'Aménagement qui indiquent les principes à respecter pour l'aménagement des secteurs considérés. Ils trouvent tout leur intérêt au travers les perspectives de développement des zones à urbaniser retenues.

A OGER, on peut distinguer deux types de zones à urbaniser : celles à vocation d'habitat et celle à vocation d'activités.

Les principes d'aménagement de ces zones sont présentés dans ce document. Ces schémas ont pour objectif de constituer une base de réflexion pour la localisation des équipements internes aux zones concernées, comme par exemple :

- ✓ La disposition ou les caractéristiques des voies d'accès,
- ✓ La disposition ou les caractéristiques des voies de desserte interne,
- ✓ les équipements publics,
- ✓ ou encore les espaces verts...

Ce document présente les principes d'aménagement qui ont été retenus dans certains secteurs de la commune. Pour chacune de ces zones un schéma a été réalisé accompagné d'une fiche descriptive exposant :

- ✓ le bilan urbanistique du projet (superficie totale de la zone, capacité d'accueil...),
- ✓ une proposition d'accès et de desserte,
- ✓ les principes d'aménagement à ne pas compromettre pour certaines de ces zones et ce, quelque soit le projet de construction envisagé.

Bien que la représentation graphique de ces orientations ne soit qu'indicative, les principes d'aménagement édictés ne devront pas être remis en cause lors des opérations de constructions.

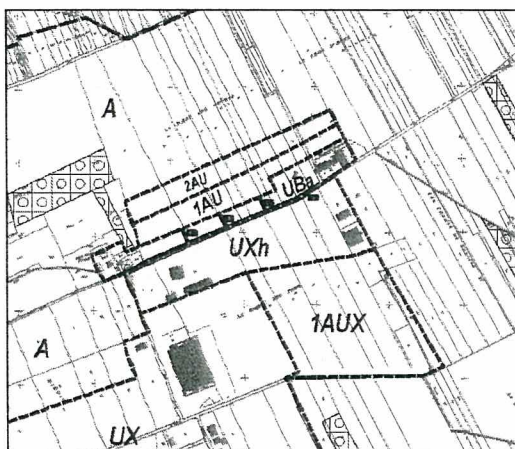


Schéma des zones 1AU et 2AU

« La Pièce des Vordes »

Bilan urbanistique du projet

► Zone 1AU

<u>Superficie totale de la zone 1AU :</u>	37 400 m ²
<u>Emprise des voiries à réaliser (20%) :</u>	7 480 m ²
<u>Espaces verts et plantations (5%)</u>	1 870 m ²
<u>Capacité d'accueil de la zone :</u>	28 050 m ² soit environ 30 à 35 logements nouveaux ¹

► Zone 2AU

<u>Superficie totale de la zone 2AU :</u>	35 400 m ²
<u>Emprise des voiries à réaliser (20%) :</u>	7 080 m ²
<u>Espaces verts et plantations (5%)</u>	1 770 m ²
<u>Capacité d'accueil de la zone :</u>	26 550 m ² soit environ 30 à 35 logements nouveaux ²

¹ La capacité d'accueil en logements de cette zone est calculée sur la base d'une assiette foncière d'environ 800 m² par lot à créer et en tenant compte des emprises de la voirie interne. Le règlement impose une taille minimale de parcelle de 700m².

² La capacité d'accueil en logements de cette zone est calculée sur la base d'une assiette foncière d'environ 800 m² par lot à créer et en tenant compte des emprises de la voirie interne.

Accès à la zone

En matière d'accès et de desserte, cette proposition prévoit l'utilisation de voiries existantes. Les habitants devront traverser les zones d'activités existantes, à partir du carrefour de la RD9 et du chemin rural d'Oger à Pocancy, pour rejoindre le secteur de la Pièce des Vordes. Aucun nouvel accès n'est envisagé sur la RD9.

Ils pourront alors emprunter le chemin de Magenta qu'il conviendra de renforcer. Un emplacement réservé est prévu dans ce but. Cet élargissement s'avère nécessaire vu les perspectives d'évolution de ces zones et leur capacité d'accueil. Le chemin devra à terme absorber les flux de véhicules générés par la réalisation de l'aménagement de la zone 1AU mais également de la zone 2AU.

En complément, d'autres emplacements réservés sont prévus pour assurer l'accès à ces zones, par le chemin de Magenta (ER n°6, 7 et 8). Ils sont définis dans la zone UBa riveraine.

A noter qu'un autre accès est possible par le chemin rural d'Avize à Oger, à l'Est de la zone.

Desserte interne

Les formes de ces zones ont été définies sur la base d'une voirie interne transversale, parallèle au chemin de Magenta. Située au centre de la zone, elle permettrait de desservir des habitations de part et d'autre.

Les emplacements réservés 6, 7 et 8 identifient trois accès possibles à la zone, qui devront être prolongés pour rejoindre cette voirie transversale et assurer une desserte interne cohérente, c'est-à-dire permettant l'accès à l'ensemble des terrains et en limitant les voies en impasse.

Autres principes d'aménagement à respecter pour l'ensemble de la zone

L'aménagement de la zone 1AU ne devra en aucun cas contraindre l'aménagement ultérieur de la zone 2AU. Deux accès au minimum devront être préservés et maintenus inconstructibles pour assurer les liaisons entre ces deux zones. Ces espaces devront respectés une largeur d'au moins 8 mètres comme le prévoit le règlement du PU.

Le PLU a délimité un Espace Boisé Classé à l'Ouest de ces zones, assurant l'insertion du projet dans son environnement. Lors de l'aménagement, des plantations devront prévues en limite des zones 1AU et 2AU et de la zone agricole pour assurer une transition douce entre espaces agricoles et zones urbanisées.



Commune d'OGER (51) Plan Local d'Urbanisme

Orientations d'Aménagement Sectoriel "La Pièce des Vordes"

Zone 1AU : 37 400 m²
Zone 2AU : 35 400 m²

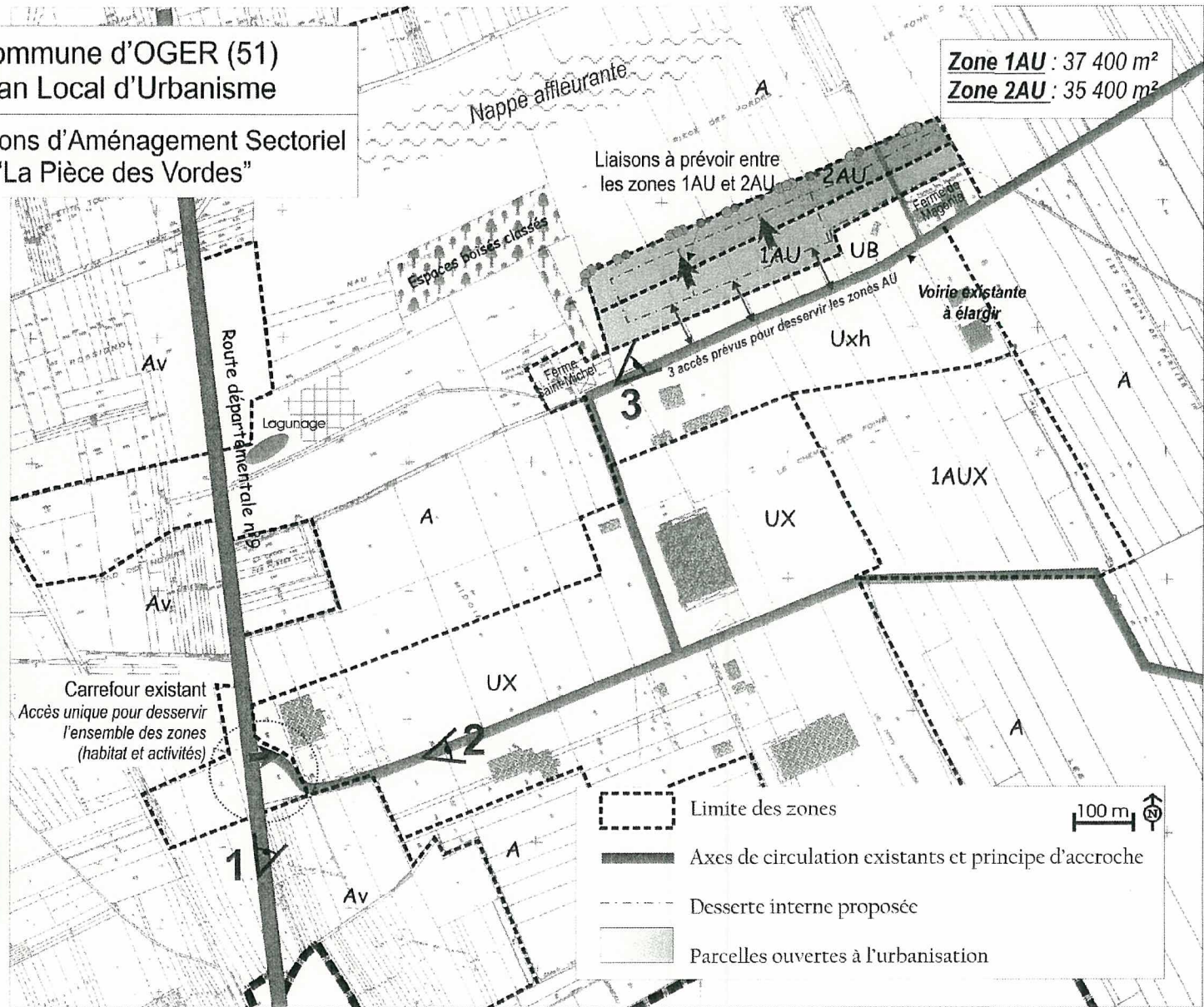
Prise de vue n°1



Prise de vue n°2



Prise de vue n°3



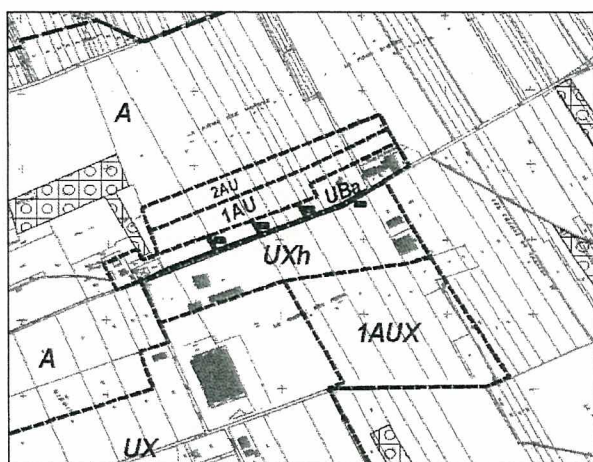


Schéma de la zone
d'activités
1AUX

« Le Chemin des Foins »

Accès et de desserte de la zone

Ces zones sont disposées à accueillir des entreprises. Il est difficile d'anticiper les besoins qui émaneront. Toutefois, quelques principes peuvent être édictés.

Il est envisagé pour accéder à la zone 1AUX, d'emprunter l'accès actuel par la route départementale n°9. Aucun nouvel accès sur cette voie ne sera créé. Le chemin rural d'Oger à Pocancy est déjà suffisamment dimensionné pour rejoindre la zone. Les véhicules légers comme les poids lourds peuvent se croiser sur cette voie.

Le chemin d'Oger à Pocancy se prolonge et dessine la limite Sud de la zone. La desserte de la zone s'appuiera sur ce chemin. Aucune desserte interne ne sera réalisée. Tout projet devra prévoir un accès direct sur cette voie.

Les réseaux s'arrêtent à la limite entre les zones UX et 1AUX. Ils devront être prolongés et dimensionnés suffisamment selon les projets.

Autres principes d'aménagement à respecter pour l'ensemble de la zone

Tout comme pour la zone UX existante, la voirie devra disposer d'un aménagement paysager de qualité, dans la continuité de ce qui a déjà été réalisé au sein de la zone UX.

Deux dimensions devront être prises en compte lors de la phase opérationnelle : l'insertion des constructions et de leurs enseignes dans l'environnement.







géogram
ENVIRONNEMENT - URBANISME

Commune d'OGER (51) Plan Local d'Urbanisme

Orientation d'Aménagement Sectoriel "Du Chemin des Foins"



-  Limite des zones
 -  Axes de circulation existants et principe d'accroche
 -  Desserte interne proposée
 -  Parcelles ouvertes à l'urbanisation
- 100 m 