

**COMMUNE D'OGY -57530**

**P.L.U.**

**PLAN LOCAL d'URBANISME**

**D'OGY**

**3-ORIENTATIONS d'AMENAGEMENT  
et de PROGRAMMATION**

**O.A.P.**

**DATE DE REFERENCE : 16 janvier 2014**

Prescription révision PLU : DCM 19/11/2010  
Arrêt du projet PLU : DCM 14/03/2014  
Approbation de la révision PLU : DCM 30/04/2015

*XÆQUO*

*Atelier d'architecture et d'urbanisme*

**François LOMBARDI**

**architecte DPLG**

**2, rue St Livier**

**57000-METZ**

**tel/fax : 03 87 74 43 43**

**Email : [lombardi.francois@wanadoo.fr](mailto:lombardi.francois@wanadoo.fr)**

# ORIENTATIONS d'AMENAGEMENT et de PROGRAMMATION

## sommaire

<b>I-</b>	<b>PLAN D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES</b>	p.3/4
<b>II-</b>	<b>TRADUCTION DU PROJET DANS LE PLAN DE ZONAGE</b>	p.5
<b>II-</b>	<b>REFLEXION INITIALE</b>	p.6
	1- Objectif des OAP	p.6
	2- Le projet de développement communal et le SCOT	p.6
	3- Situation des trois zones dans la commune	p.7
	4- Le réseau viaire	p.8
	5- Dispositions morphologiques des lieux	p.9
	6- Les paysages du contexte et les perspectives visuelles	p.10
	7- Les potentialités de développement	p.10
	8- Usage actuel des emprises	p.12
<b>III-</b>	<b>LES DECISIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION</b>	p.13
	1- Zone 1AU n°1	p.13
	2- Zone 1AU n°2	p.14
	3- Zone 1AU n°3	p.15
<b>IV-</b>	<b>BILAN</b>	p.16

## **I- PLAN D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES**

*Le développement urbanisé de la commune d'OGY est cadré par :*

- 1- Ligne d'action 1 : maîtrise de l'évolution communale  
les enjeux complémentaires n°5 et n°6*
- 2- Ligne d'action 2 : préservation des atouts communaux  
les enjeux complémentaires n°12 et n°13*
- 3- Ligne d'action 3 : aménagement durable et citoyen  
les enjeux complémentaires n°14 et n°19*

### **LIGNE D'ACTION 1**

#### **OBJECTIF n°5**

**Encadrement contingenté du développement communal malgré la pression foncière forte et une augmentation importante du prix du foncier : la commune évoluera de manière raisonnable et équitable sur son territoire**

#### **OBJECTIF n°6**

**Proposition de logements ou d'habitation diversifiés dans le contexte urbain avec le maintien d'une homogénéité du cadre bâti (habitat regroupé, jumelé ou collectif à l'échelle de la commune...)**

### **LIGNE D'ACTION 2**

#### **OBJECTIF n°12:**

**Préservation des liaisons existantes dans le contexte urbanisé en particulier (sentiers, venelles, chemins et ruelles)**

#### **OBJECTIF n°13**

**Limitation forte du développement urbanisé pour inscrire durablement un maintien solide du monde agricole sur le territoire communal (moins de 3ha d'espace naturel à engager pour le développement futur sur 20 ans)**

### **LIGNE D'ACTION 3**

#### **OBJECTIF n°14 :**

**Proposition d'un développement communal inférieur à 3ha avec 0,8ha à ouvrir à l'urbanisation à court terme, 1,1 ha à moyen terme et 0,75 à long terme avec l'obligation d'une constructibilité en continuité urbaine**

#### **OBJECTIF °19:**

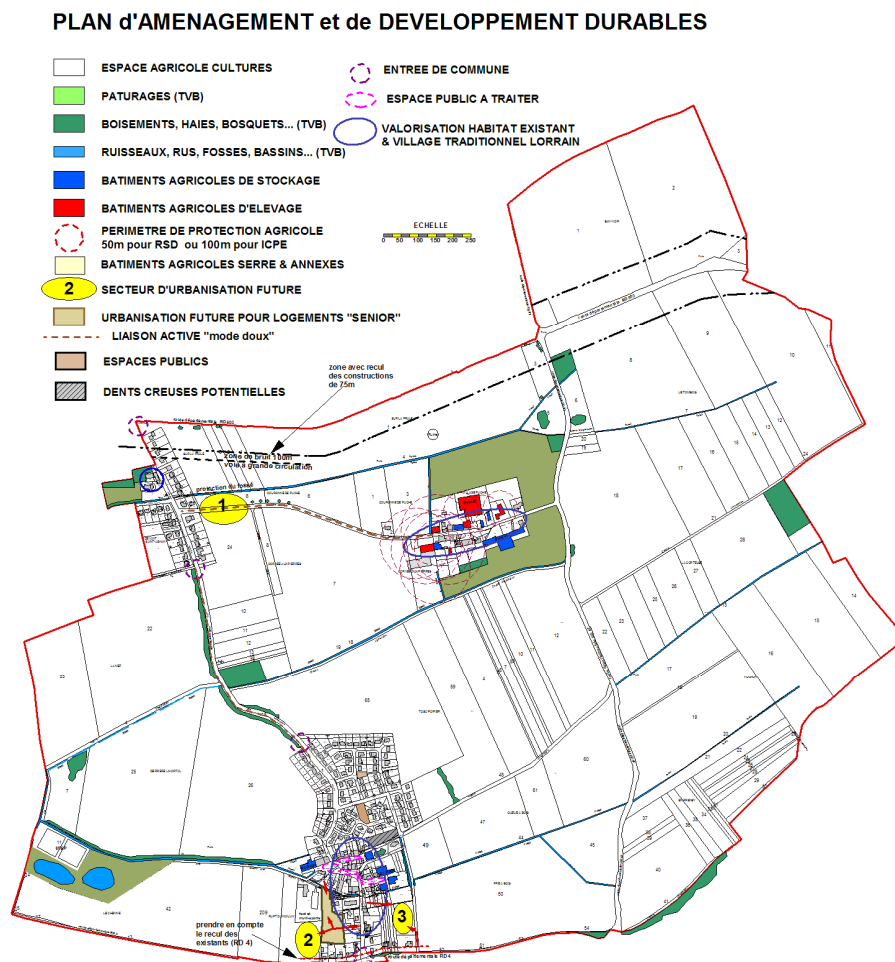
**Urbanisation nouvelle avec bouclage des voies (sans impasse pour favoriser une desserte efficace des services publics ou communautaires) et instauration d'une continuité de voiries**

## Le projet de développement communal

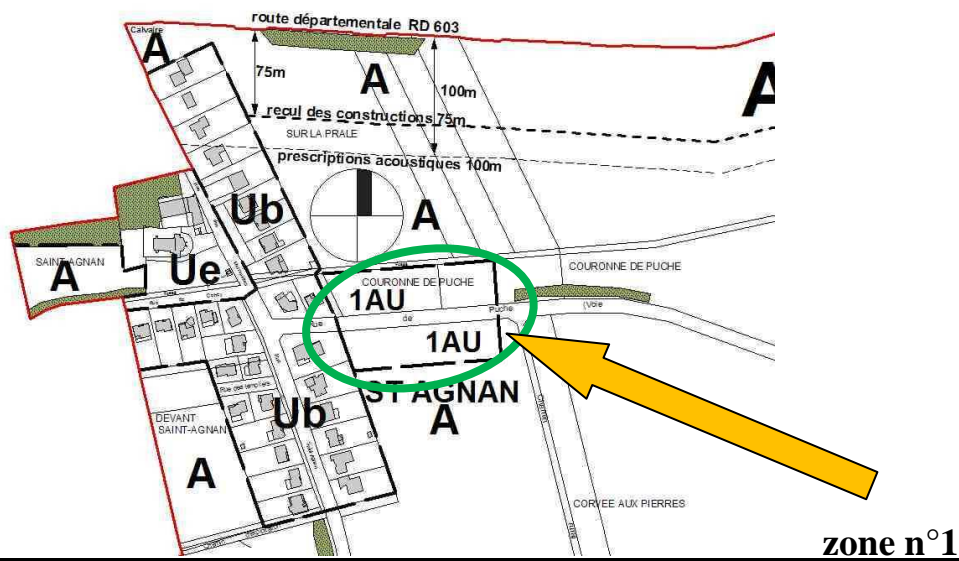
Il est nécessaire de prévoir des extensions raisonnables en cohérence avec l'échelle de la commune afin de répondre à de nombreuses demandes en terrain à bâtir pour accueillir selon un phasage progressif une nouvelle population et pouvoir dynamiser la courbe de population communale et de proposer des secteurs qui pourront d'une part, s'inscrire dans la continuité de la commune afin de conserver une morphologie urbaine cohérente et d'autre part, s'urbaniser tout en limitant la consommation des espaces agricoles.

Ces secteurs seront situés autour des voies et rues existantes, à proximité de la trame viaire en place, afin de réaliser des extensions urbaines en prolongement des existants bâtis.

La commune veillera dans cette perspective, à maintenir ou conforter un niveau d'équipements pour satisfaire aux besoins des futurs habitants.



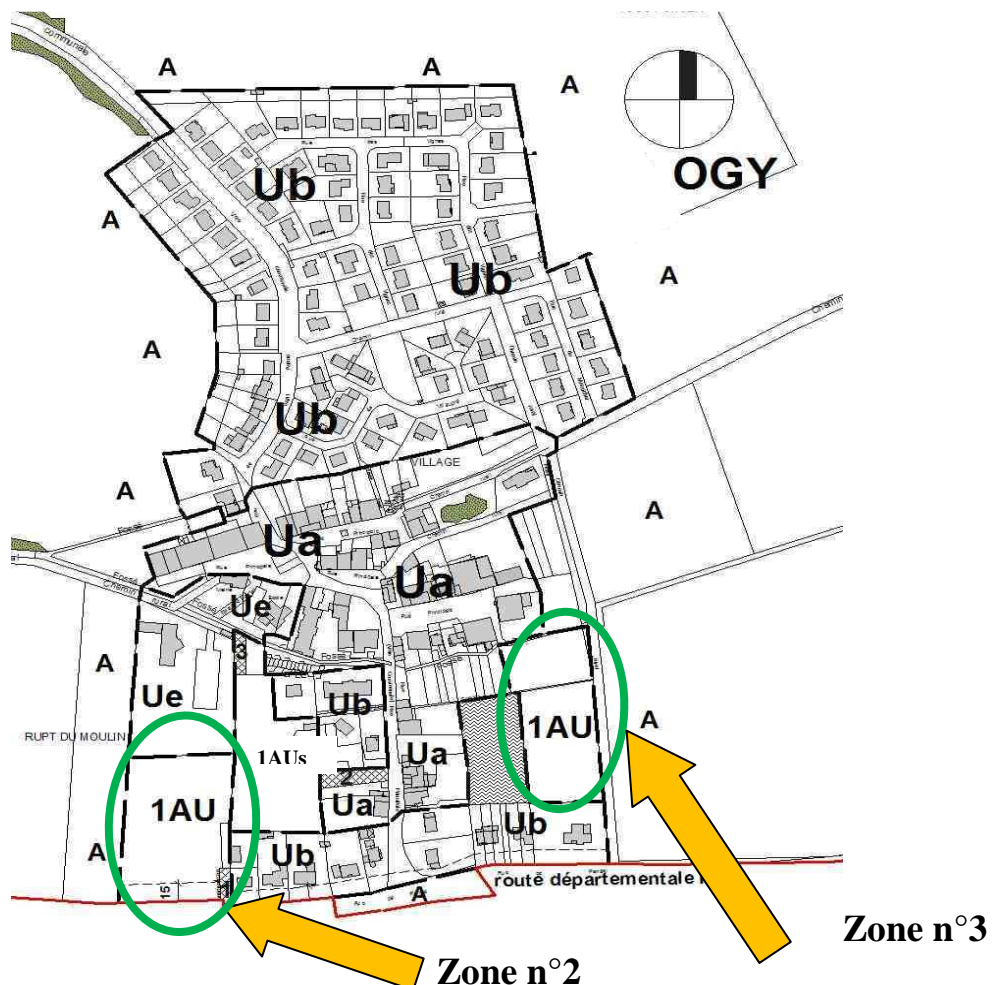
## II- TRADUCTION DES PROJETS DANS LE PLAN DE ZONAGE



### *Traduction graphique des projets communaux :*

Pour répondre aux ambitions de ses projets, la commune a mis en place d'une part,

- des emplacements réservés qui pourront permettre des aménagements, des accès facilités et des liaisons entre parties communales existantes y compris la mise en place de stationnement public (en particulier les ER n°1, n°2 et n°3)



et d'autre part,

- les deux zones 1AU n°1 et n°2 pour un développement à court et moyen terme sur 1ha91
- la zone 1AU n°3 pour un développement à long terme sur 0ha75 (réserve foncière)

La localisation des ces trois zones d'urbanisation est en lien et en contact direct avec l'urbanisation existante et les voies structurantes de la commune. Ces extensions pourront de la sorte établir une continuité du cadre bâti.

### **III- REFLEXION INITIALE**

Avec la mise en œuvre **du Grenelle de l'Environnement (Grenelle II)** et l'application de la **loi ENE** du 5 janvier 2011 (valant Engagement National pour l'Environnement) de nouvelles dispositions complètent les documents d'urbanisme pour les collectivités territoriales en particulier **les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**

#### **1- Objectifs des OAP**

Dans ce cadre, la commune doit envisager la manière dont les zones à urbaniser peuvent s'aménager tant sur la forme de l'urbanisation que sur la densité à mettre en œuvre, la diversité des logements à proposer et les aménagements urbains qui peuvent en découler.

#### **2- Le projet de développement communal et le SCOT**

Superficie des zones 1AU

- |                                    |       |
|------------------------------------|-------|
| • Zone 1 : rue de Puche (St Agnan) | 1ha10 |
| • Zone 2 : chemin rural RD4 (Ogy)  | 0ha81 |
| • Zone 3 : chemin rural (Ogy)      | 0ha75 |

**Total de la surface à urbaniser : 2ha66**

Impératifs de cadrage harmonisés entre les projets communaux et les directives logements du SCOTAM (arrêté depuis le 12 décembre 2013 et approuvé le 20 novembre 2014) :

- 18 logements/ha pour les zones n°2 et n°3 sur Ogy
- 12 logements/ha pour la zone spécifique sur St Agnan
- Nombre de logements à prévoir (28 + 13) : 41 logements
- Augmentation de population prévisible : 98 personnes

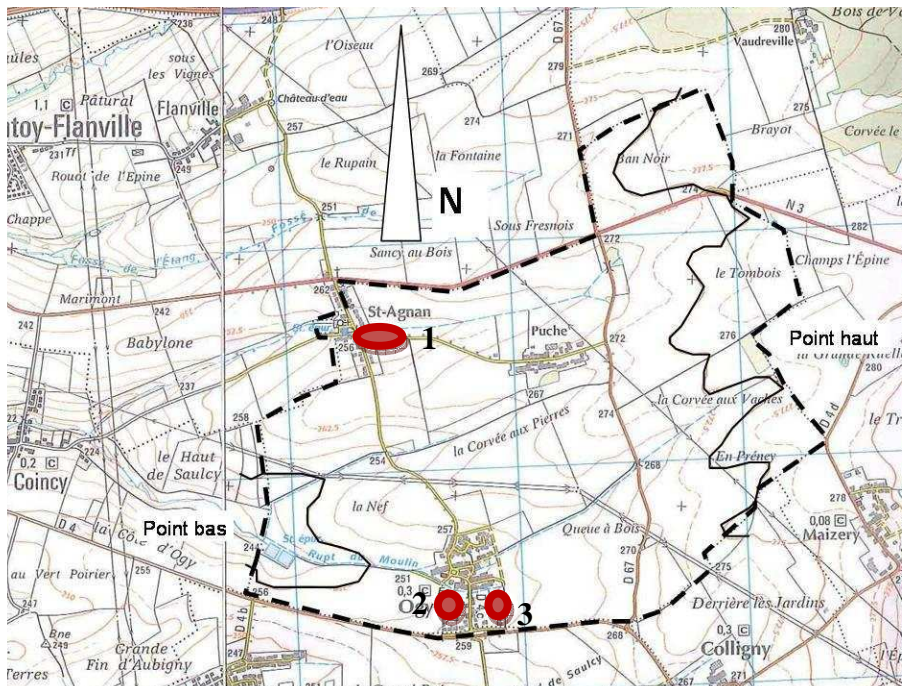
#### **Amplitude théorique du développement de la commune**

**41 logements sur 20ans**

**Augmentation moyenne de population 5 personnes / année**

**Moyenne : 2 logements / année**

### 3- Situation des trois zones dans la commune d'Ogy



#### - Zone 1AU n°1 (St Agnan)

Cette zone 1AU se trouve juste en continuité avec la voie urbanisée « rue des Marronniers » qui se prolonge par la « rue de St Agnan » avec une voie de jonction transversale avec le secteur de Puche. Il s'agit d'une voirie existante qui va structurer l'urbanisation proposée de part et d'autre de la voie existante.



#### - Zone 1AU n°2 (Ogy)

Cette zone 1AU se trouve disposée entre la rue de Metz, sorte de contre-voie le long de la route départementale n°4 et la zone d'équipements sportifs de la commune au nord-ouest. Elle constitue une emprise foncière disponible qui sera en lien direct avec la zone future « village sénior » avec équipements et le centre ancien Ua de la commune et qui prolonge l'extrémité de la zone Ub au sud-ouest.

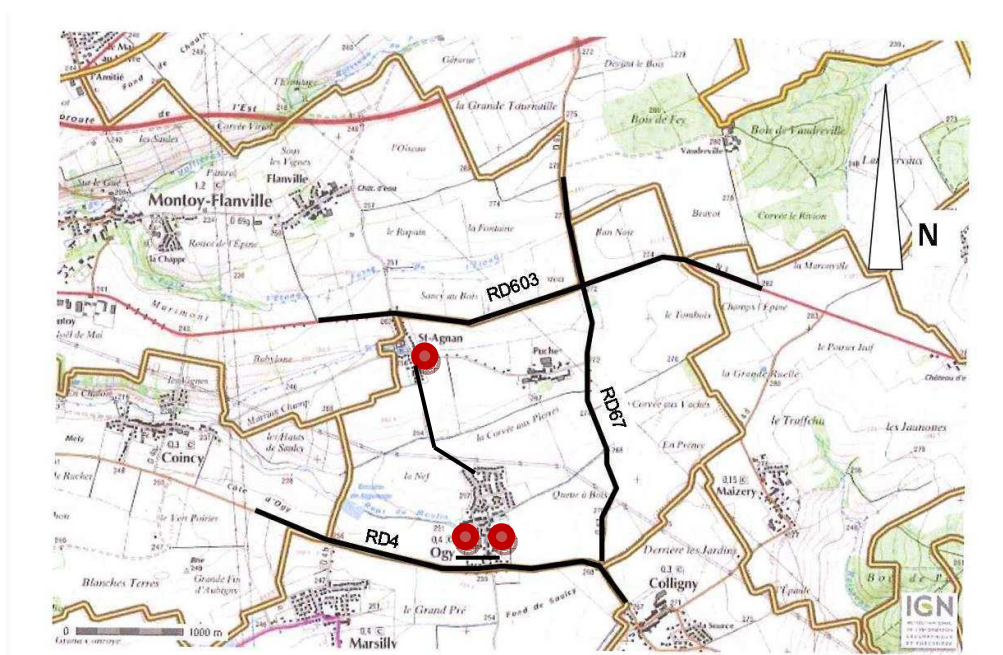


- **Zone 1AU n°3 (Ogy)**

Cette zone 1AU se trouve disposée le long d'un chemin rural qui aboutit sur la rue de Pange, sorte de « contre-voie » le long de la route départementale n°4. Elle constitue une emprise foncière disponible entre l'extrémité de la zone Ub au sud et les dernières constructions de la zone Ua au nord-est.



**4- Le réseau viaire :**

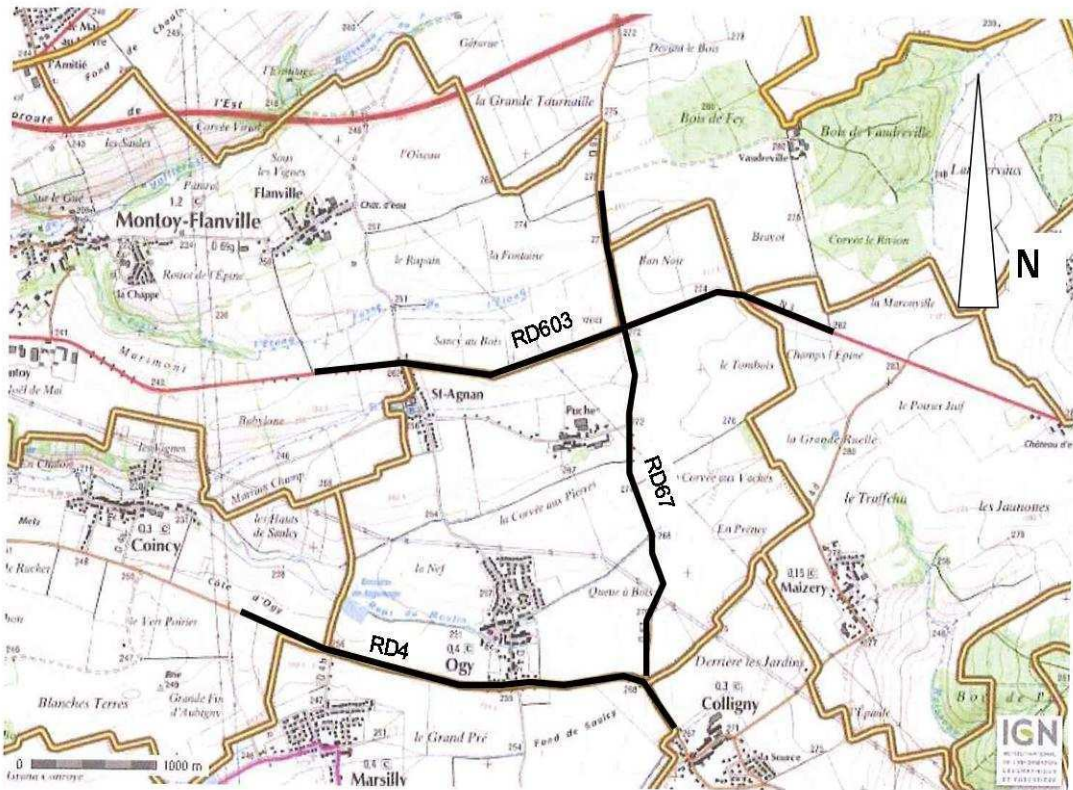


La zone 1AU n°1 est structurée autour de la rue de Puche qui est une voie communale utilisée principalement par les riverains et qui sera utilisée comme axe de développement urbanisé.

Les zones 1AU n°2 et n°3 sont accessibles à partir des deux voies en contre allée le long de la route départementale n°4. Ces deux zones imposeront la création d'une nouvelle voirie intérieure pour desservir le foncier à urbaniser.

Pour la zone 1AU n°3, le bouclage de la zone se fera sur le chemin rural qui devra être calibré pour son nouvel usage et réaménagé à cet effet.

## 5- Dispositions morphologiques des lieux :



La zone 1AU n°1 se situe sur des terrains dont le profil topographique accuse une légère pente qui converge dans l'axe de la rue de Puche.



La zone 1AU n°2, se situe sur des terrains dont le profil topographique s'avère globalement plat avec une pente modérée d'orientation nord-sud.



La zone 1AU n°3 se situe sur des terrains dont le profil topographique s'avère globalement plat avec une pente peu prononcée d'orientation est-ouest.



## 6- Les paysages du contexte et les perspectives visuelles

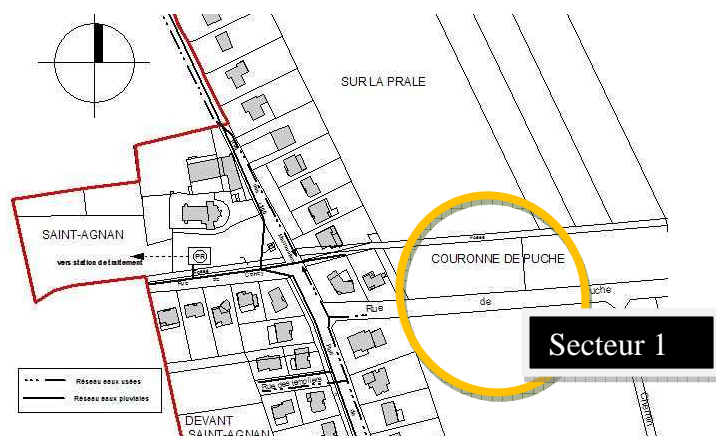
La zone 1AU n°1 se situe en prolongement direct de la partie urbanisée de St Agnan et se structure autour de la voirie existante (largeur existante importante) avec une perspective visuelle vers le profil du plateau dans sa partie est ainsi qu'une vue sur l'entité de Puche dans le paysage lointain afin de poursuivre ce dialogue entre urbain et environnement paysager agricole.

La zone 1AU n°2 et n°3 se positionnent dans les proches limites du cadre bâti de la partie principale d'Ogy. Cette situation permet une insertion qui complète le contexte urbanisé existant tout en maintenant ce dialogue entre urbain et environnement paysager agricole proche.

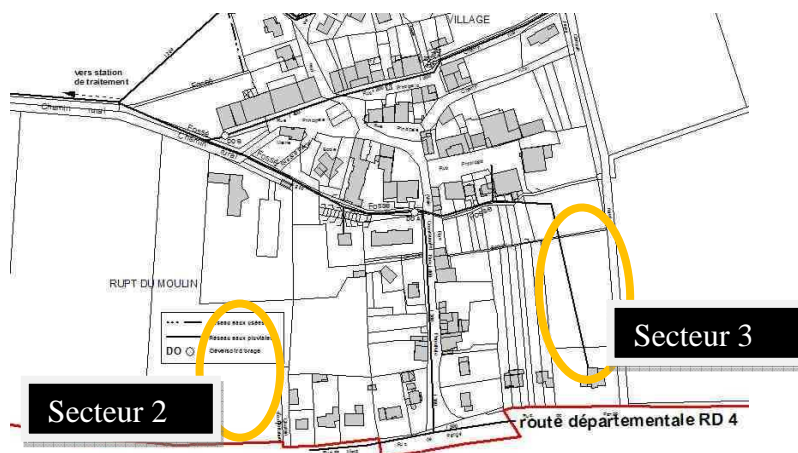
## 7- Les potentialités de développement

- Raccordement sur l'assainissement

- la zone 1AU n°1 (sur St Agnan) se situe à proximité du réseau d'assainissement qui aboutit sur la rue de Puche et qui sera le point de raccordement pour cette nouvelle zone d'urbanisation avec une capacité largement suffisante.



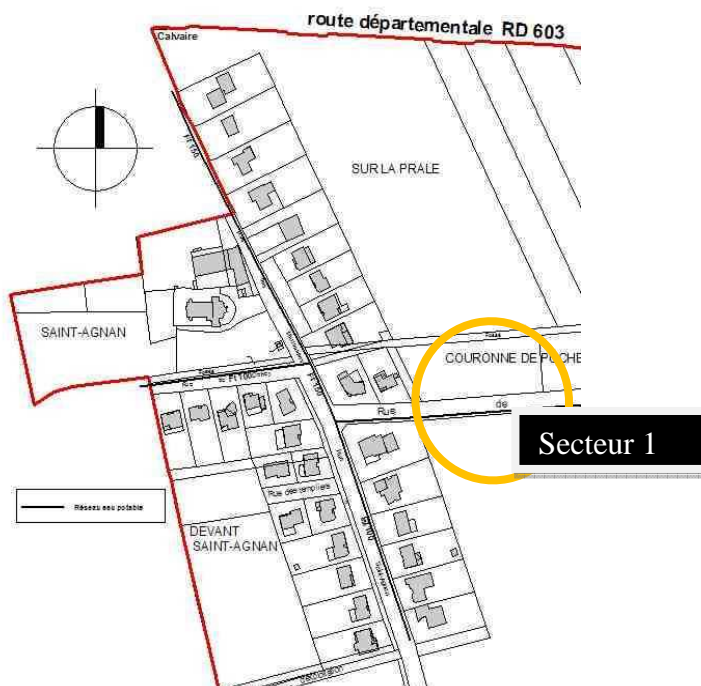
- la zone 1AU n°2 est en limite de la zone urbanisée avec un raccordement possible sur la ruelle d'accès (contre-voie le long de la RD4, ou bien rechercher la jonction avec la partie « centre » de la commune.



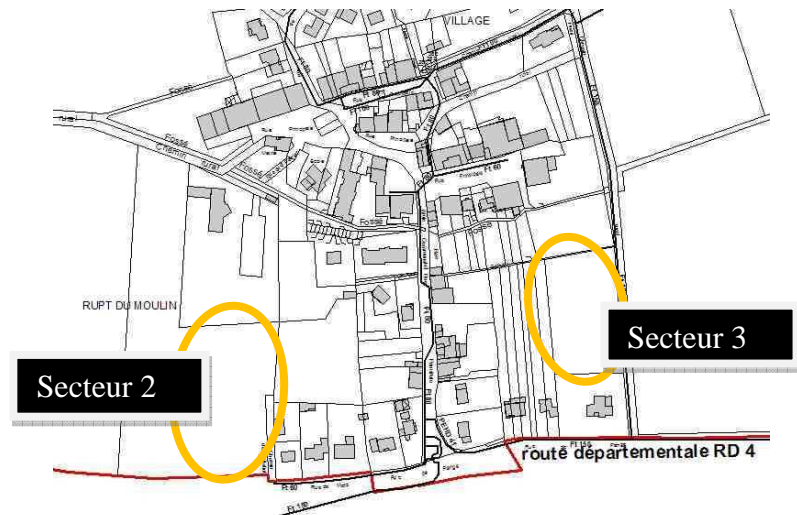
- la zone 1AU n°3 est traversée par le réseau d'assainissement actuel, ce qui va permettre un raccordement des constructions prévues sur cette zone avec un réseau est de capacité suffisante.

- L'alimentation en eau potable est disponible à proximité sans impératif d'installation de nouvelles conduites à l'exception des points de défense incendie qui devront être raccordés sur une conduite de 150mm.

- la zone 1AU n°1 sur St Agnan est facilement raccordable avec la présence d'une conduite AEP sur la rue de Puche qui longe toute la zone d'urbanisation nouvelle.



- la zone 1AU n°2 est en limite de la zone urbanisée avec un raccordement possible sur la ruelle d'accès (contre-voie le long de la RD4).



- la zone 1AU n°3 est facilement raccordable avec la présence d'une conduite AEP sur le chemin rural qui longe toute la zone d'urbanisation nouvelle.

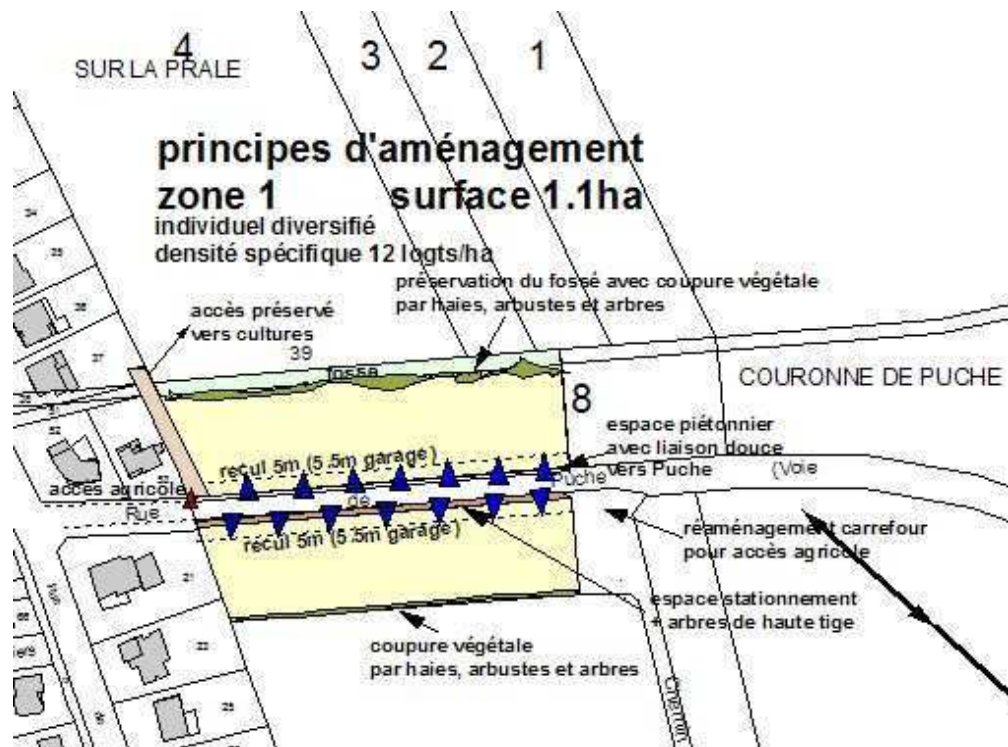
## 8- Usage actuel des emprises

Les emprises des trois zones 1AU sont actuellement utilisées par l'agriculture (essentiellement pour l'exploitation des céréales).

Cependant et à la suite de la concertation menée avec la profession agricole, la mise en place de ces différentes zones d'urbanisation nouvelle ne nuira pas au fonctionnement agricole de ces parties du domaine agricole avec des accès aux différentes parcelles qui sont maintenus et protégés.

#### IV- LES DECISIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 1- Zone 1AU n°1

##### Schémas d'aménagement envisagés

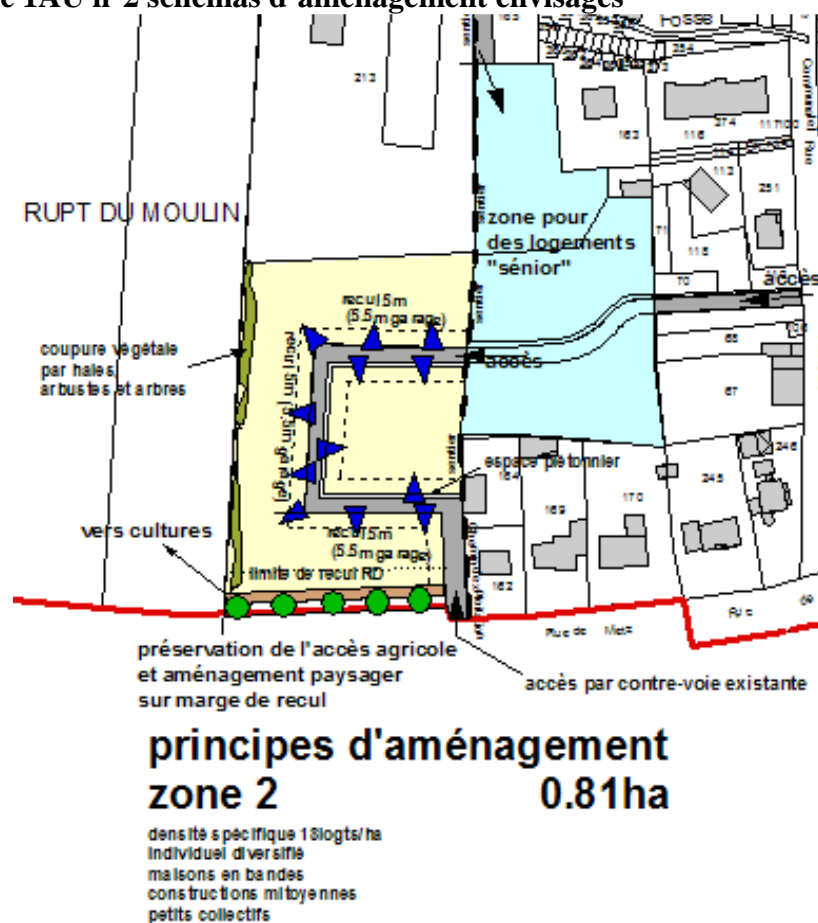


##### Décisions d'aménagement et de programmation

- elle se situe dans le prolongement de la rue de Puche. L'aménagement proposé développe une urbanisation le long et de part et autre de la voie de desserte (liaison intra communale vers Puche d'une largeur existante de 7.50m à 8m).
- Cette disposition vise à conforter le **caractère de rue urbanisée**. Cet aménagement renforcera la perception d'une voie urbaine en résonance avec l'aménagement urbain existant en vis-à-vis selon un **même mode d'organisation** avec une voie qui fonctionne à double sens de circulation selon un faible trafic.
- L'accès à la zone est existant et la desserte au droit de chaque parcelle est immédiat à partir de la voie existante qui sera réaménagée qui comprend une partie « **trottoir accessible** » sur l'un coté de la voie et une frange pour du **stationnement public** de l'autre coté y compris des **plantations d'arbres** de haute tige intercalées.
- Une **marge de reculement** est prévue à 5m minimum par rapport au domaine public avec 5.50m pour l'emplacement garage.
- Réalisation de la **liaison douce** vers Puche en complément de l'emprise piétonnière.
- Les accès aux espaces agricoles sont préservés par des **emprises d'accès spécifiques** indépendantes à ré-aménager.

- Une **coupure végétale** est à prévoir en limite avec le domaine agricole (haies avec arbustes de différentes essences) qui pourra **renforcer le continuité écologique de la trame verte**.
- Préservation du fossé existant en limite nord avec une coupure végétale (haies, roselières...) à envisager qui pourra renforcer la continuité écologique de la trame verte et bleue.
- L'aménagement de cette zone 1AU n°1 peut permettre d'envisager une urbanisation avec une densité de **12 logts/ha**, inférieure aux dispositions du SCOTAM mais justifiée par une voirie existante très large, une aire de stationnement le long de la voirie et une liaison douce, avec la volonté communale de s'approcher au mieux du mode d'urbanisation proche de St Agnan.

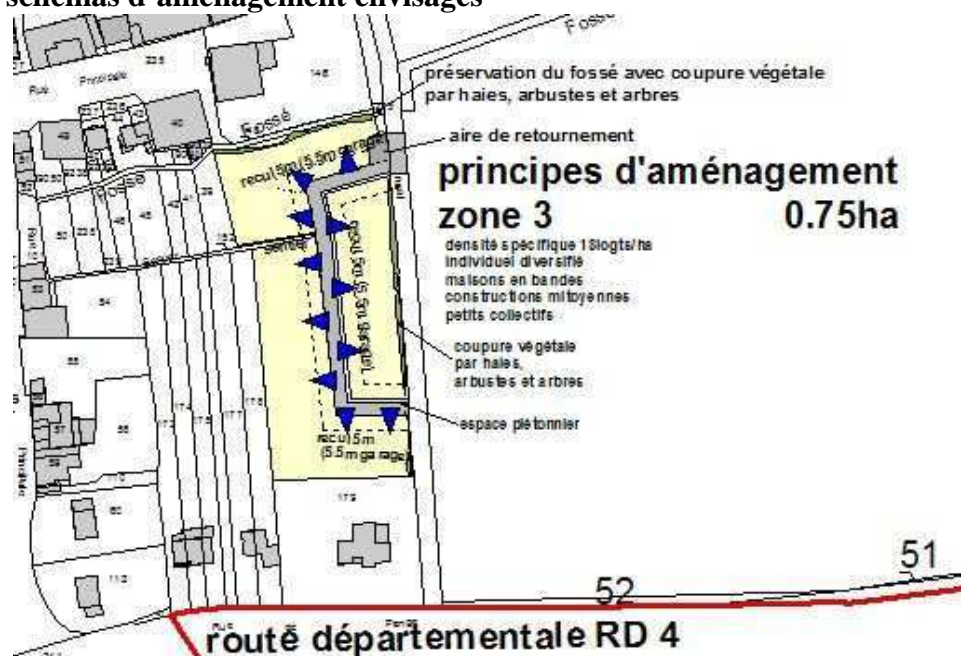
## 2- Zone 1AU n°2 schémas d'aménagement envisagés



- Elle se situe à l'ouest de la partie urbanisée de la commune entre la zone Ub au sud et la partie « équipements » de la commune au nord avec des constructions qui vont s'implanter de part et d'autre de la voie de desserte.
- Cette disposition vise à conforter le **caractère de rue urbanisée**. Cet aménagement renforcera la perception d'une voie urbaine qui fonctionnera avec un faible trafic.
- L'accès (à partir d'une contre-voie existante parallèle à la RD 4) est structuré par l'**emplacement réservée n°2** et la desserte au droit de chaque parcelle est immédiat à partir de la nouvelle voie créée qui comprend une partie « **trottoir accessible** » sur l'un coté de la voie.

- Une **marge de reculement** est prévue à 5m minimum par rapport au domaine public avec 5.50m pour l'emplacement garage.
- L'accès aux espaces agricoles est préservé par la mise en place d'un **accès spécifique** pour les engins agricoles à proximité de l'entrée de la zone en utilisant à cet effet la marge de reculement imposée par le Conseil Général pour la RD4.
- Une **frange plantée** d'arbres de haute tige d'essences locales est prévue en complément le long de la RD 4 comme **espace tampon** et protecteur par rapport à l'urbanisation proche et fait partie du **renforcement de la trame verte**.
- Une **coupure végétale** est à prévoir en limite avec le domaine agricole (haies avec arbustes de différentes essences) qui pourra **renforcer le continuité écologique de la trame verte**.
- Une liaison est prévue vers la zone d'aménagement voisine (sous-zone 1AUs) pour un village « sénior » et des équipements tels que maison médicalisée.... Cet **espace traversant** permettra dans un deuxième temps de rejoindre la partie centre de la commune avec une **aire de stationnement public** prévue.
- Un **sentier piétonnier**, qui permettra de rejoindre la zone d'équipements de la commune, est à créer en orientation nord-sud le long de la limite est de l'emprise pour se connecter sur le sentier existant au nord.
- L'aménagement de cette zone 1AU n°2 peut permettre d'envisager une urbanisation avec une densité de **18 logts/ha** (conforme aux dispositions prévues par le SCOTAM).

### 3- Zone 1AU n°3 schémas d'aménagement envisagés



- Elle se situe à l'est de la partie urbanisée de la commune entre la zone Ub au sud et la partie ancienne Ua de la commune au nord avec des constructions qui vont s'implanter de part et d'autre de la voie de desserte.

- Cette disposition vise à conforter le caractère de **rue urbanisée**. Cet aménagement renforcera la perception d'une voie urbaine qui fonctionne avec un faible trafic.
- L'accès (à partir d'une contre-voie existante parallèle à la RD 4) se structure à partir d'une **amorce de voie existante** et la desserte au droit de chaque parcelle est immédiat à partir de la nouvelle voie créée avec une partie « **trottoir accessible** » sur l'un coté de la voie.
- A son extrémité est envisagée une **aire de retournement** qui prendra envergure sur le chemin rural voisin.
- Une **marge de reculement** est prévue à 5m minimum par rapport au domaine public avec 5.50m pour l'emplacement garage.
- Les **accès aux espaces agricoles sont préservés** par le maintien en l'état du chemin rural qui longe l'emprise de la zone n°3.
- Une **coupure végétale** est à prévoir en limite avec le domaine agricole (haies avec arbustes de différentes essences) qui pourra **renforcer la trame verte**.
- **Préservation du fossé existant** en limite nord avec une coupure végétale (haies, roselières...) à envisager qui renforcera la **continuité écologique** de la trame verte et bleue.
- L'aménagement de cette zone 1AU n°3 peut permettre d'envisager une urbanisation avec une densité de **18 logts/ha** (conforme aux dispositions prévues par le SCOTAM).

## V- BILAN

### 1- Zone 1AU n°1 pour 1.1ha :

Potentiel logements: 13 logements

### 2- Zone 1AU n°2 pour 0.81ha :

Potentiel logements: 15 logements

### 3- Zone 1AU n°3 pour 0.75ha

Potentiel logements: 13 logements

**Logements potentiels :** 41 logements (qui peuvent se décliner en logements individuels, en logements regroupés ou en bandes ou en petits collectifs...)

## Développement urbanisé prévisionnel de la commune d'OGY

*Étalement sur 20 ans en court, moyen et long terme*

*Création de logements : 41*

*Évolution prévisible de population 98habitants*

*Croissance de population : 17%*