

PLU

Plan Local d'Urbanisme

Département de la Marne

Commune de **OIRY**

2

Projet d'Aménagement et de Développement Durables



Projet arrêté le

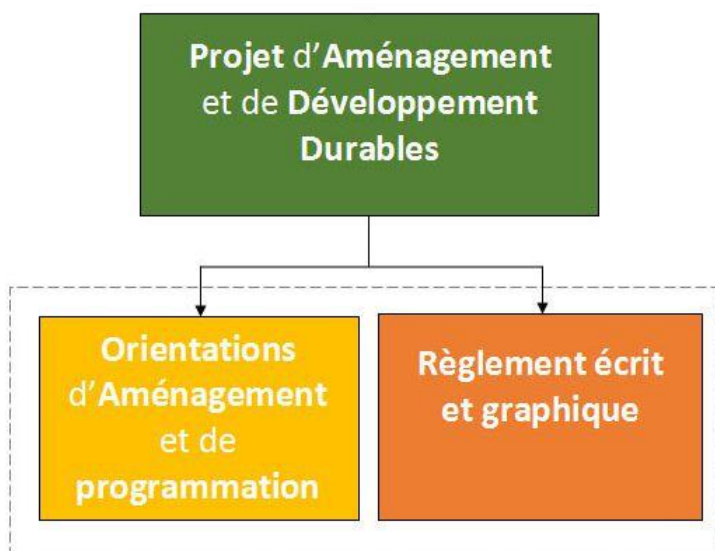
Projet mis à l'enquête

Projet approuvé le

Avant-propos

Le PADD : Un projet politique et de territoire

Le **P**rojet d'**A**ménagement et de **D**éveloppement **D**urables (PADD) est le document dans lequel la commune de Oiry exprime les orientations générales qu'elle retient pour le développement de son territoire. Document politique, il exprime le projet communal pour le court et le moyen terme. Il participe des divers outils permettant de gérer l'existant tout en préparant et en forgeant en permanence l'avenir, dans une perspective de développement durable.



Il constitue ainsi la "**clef de voûte**" du Plan Local d'Urbanisme et à ce titre, il guide sa mise en forme réglementaire au travers du plan de zonage, du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation.

L'article L151-5 du code de l'urbanisme prévoit qu'au travers du PADD, la commune de Oiry :

- ✓ **définisse** les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
- ✓ **arrête** les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.
- ✓ **fixe** des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Les orientations du projet retenu par la commune de Oiry





La commune de Oiry est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme, approuvé depuis le 20 octobre 2005.

Par délibération en date du 30 septembre 2024, la commune a décidé de réviser ce PLU pour :

- ✓ Intégrer les nouveaux objectifs de la loi portant engagement national pour l'environnement (Lois Grenelle) et la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renové (ALUR), c'est-à-dire « Grenelliser son PLU » ;
- ✓ Répondre au projet de développement de l'habitat et aux enjeux de développement économique en cohérence avec les documents supracommunaux (Scoter)
- ✓ Moderniser le règlement pour faciliter la transition énergétique et les nouveaux modes de constructions.

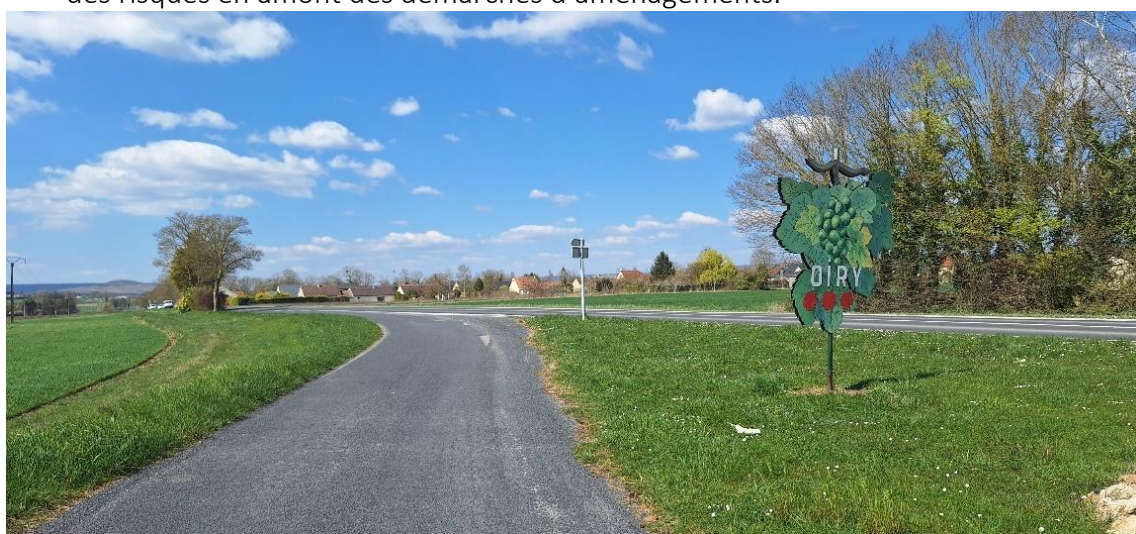
Le diagnostic et l'état initial de l'environnement ont mis en évidence :

- ✓ Une forte attractivité résidentielle liée :
 - à la présence sur le territoire d'une vaste zone industrielle créatrice d'emplois,
 - à un bon niveau d'équipements et de services à la population (école, crèche, équipements sportifs, etc...)
 - à une localisation géographique recherchée (proximité immédiate de la ville d'Epernay) et une desserte routière facilitant les déplacements ;
 - la qualité du cadre de vie.
- ✓ un contexte environnemental et une configuration spatiale offrant des possibilités de développement.
- ✓ Une attractivité confortée par un projet d'aménagement porté par un organisme logeur à l'étude sur le territoire.

La commune de Oiry a d'ailleurs été identifiée commune **une commune active** au sein du territoire de l'Agglomération d'Epernay Coteaux et Plaine de Champagne.

Le projet d'aménagement territorial de la commune de Oiry tend à conforter ce rôle de commune active en :

- ✓ Poursuivant la dynamique démographique de ces dernières années en favorisant l'accueil de nouveaux habitants et ainsi répondre au projet d'aménagement à l'étude sur le territoire ;
- ✓ Diversifiant son offre de logement pour proposer un parcours résidentiel le plus complet possible ;
- ✓ Organisant l'offre économique et de services avec pour objectifs :
 - le maintien et le développement des activités économiques existantes,
 - l'accueil de nouvelles activités économiques.
- ✓ Organisant cette politique d'aménagement du territoire à travers des objectifs de maintien des qualités des paysages urbains et naturels ainsi que par la prise en compte des risques en amont des démarches d'aménagements.



Cette stratégie d'aménagement et de développement de la commune de Oiry s'articule autour de trois AXES :

- **AXE n°1 : Développer**
- **AXE n°2 : Equiper**
- **AXE n°3 : Préserver**

Non hiérarchisés, complémentaires et indissociables, ces axes se combinent afin d'assurer un développement cohérent du territoire.

Axe n°1 : Développer

1.1. Maintenir l'attractivité résidentielle en lien avec l'objectif de développement de la population retenu

Forte de sa situation géographique, de sa structure économique et de son niveau d'équipements et de services à la population, la commune de Oiry joue un rôle de commune active au sein du Bassin de vie d'Epernay.

Le dynamisme démographique enregistré au cours des dernières décennies traduit cette attractivité résidentielle. On dénombre aujourd'hui 886 habitants.



Pour préserver cette attractivité et conforter ce dynamisme démographique, le parti d'aménagement retenu par les élus vise à renforcer la croissance de façon raisonnable pour atteindre à l'horizon 2035 un seuil de population d'environ 970 habitants (soit une croissance annuelle moyenne autour de 0,8%).

Pour satisfaire ce seuil de population tout en tenant compte du phénomène de desserrement des ménages le besoin est estimé à environ 65 logements¹.

Ce choix de développement, adapté aux capacités de la commune permettra :

- ⇒ De préserver l'identité du bourg et le cadre de vie des habitants ;
- ⇒ D'anticiper sur les besoins en équipements et services à la population ;
- ⇒ De concourir à la production de logements, conformément aux orientations du Programme Local de l'Habitat ;
- ⇒ D'adapter l'offre de logements en faveur de plus de mixité générationnelle.

¹ Confère détail des capacités d'accueil en annexe n°1

Pour satisfaire cet objectif, plusieurs orientations ont donc été définies :

- ⇒ Privilégier le renouvellement urbain par le comblement des dents creuses ;
- ⇒ Prendre en compte le projet en cours au lieu-dit le Trésor porté par un organisme logeur ;



Vue sur la zone du Trésor depuis l'allée des Promenades

- ⇒ Organiser le développement urbain par le biais d'Orientations d'aménagement et de programmation en phasant le développement de l'habitat sur les 10 à 15 prochaines années.
- ⇒ Diversifier l'offre de logements pour offrir un parcours résidentiel complet.

La prise en compte des documents supra communaux et la perspective d'atteindre la zéro artificialisation nette à l'horizon 2050, nécessite de réduire la consommation d'espaces sur la commune. A ce titre, plusieurs terrains actuellement classés en zone d'extension seront déclassés au PLU dans la mesure où ils constituent une consommation non nécessaire et injustifiée pour répondre au projet de développement communal à l'horizon 2035.

1.2. Renforcer le tissu économique

Plusieurs actions complémentaires sont envisagées :

➤ Conforter les espaces économiques

Une vaste zone industrielle est présente sur le territoire communal de Oiry. Cette zone s'étend sur plus de 145 hectares le long de la RD n°9. Environ 65 entreprises y sont implantées.



Zone industrielle de Oiry

Soucieux de faciliter le maintien, l'adaptation et le développement des entreprises implantées sur le territoire afin de soutenir l'emploi, les élus souhaitent pérenniser et répondre aux besoins de ces activités économiques ; à ce titre la vocation économique de cette zone sera confirmée.



Au sein de cette zone, les terrains encore disponibles et une fiche industrielle de près de 19 hectares (ancienne usine MEG) permettront également de pouvoir répondre à la demande d'implantation de nouvelles activités économiques **sachant qu'il existe aujourd'hui très peu de disponibilités foncières à vocation économique sur l'agglomération sparnacienne.**

➤ **Maintenir et développer le commerce et les services de proximité en :**

- ⇒ **Développant l'offre de commerces de proximité :** Oiry compte très peu de commerces de proximité. L'objectif communal sera d'encourager dans la mesure du possible l'implantation de nouveaux commerces.
- ⇒ **Favorisant les conditions de la mixité fonctionnelle dans le bourg** en permettant le développement des activités économiques dans le tissu bâti dès lors que cela ne génère pas de conflit d'usage.

Axe n°2 : Equiper

2.1. Les orientations concernant le développement touristique, les loisirs et les équipements



Les équipements sportifs et ludiques de la commune (terrain de football, terrains de tennis, salle des fêtes et maison des jeunes) sont classés en zone urbaine au sein de laquelle les équipements d'intérêt collectif sont également autorisés. Ce classement permet de répondre si besoin à un renforcement des équipements actuels.

- ⇒ **Le secteur réservé au parc de loisirs nautiques** est maintenu dans son emprise actuelle
- ⇒ **Les structures d'accueil à vocation touristique seront autorisées** en zone urbaine pour pouvoir renforcer l'offre actuelle.
- ⇒ **Concernant les équipements plusieurs projets sont en cours de réflexion sur des emprises foncières communales :**
 - L'accueil d'un pôle santé.
 - De nouvelles places de stationnement à proximité de la salle des fêtes.

2.2. Les orientations concernant les transports et les déplacements

- ⇒ **Mener une réflexion sur** l'accès, la desserte des zones d'extension qui seront définies afin d'intégrer au mieux ces futurs quartiers au sein de la zone agglomérée et valoriser la place des modes doux (piéton, vélo) dans les aménagements de voirie
- ⇒ **Prévoir la création de nouvelles places de stationnement** à proximité des équipements communaux

⇒ **Réglementer le stationnement notamment** lié à l'habitat pour ne pas aggraver l'encombrement des espaces publics.

⇒ **Concernant les déplacements doux**, une réflexion est en cours sur la création d'une piste cyclable reliant les communes de Epernay, Chouilly, Oiry et Plivot.

2.3. Les orientations concernant les réseaux d'énergie et les communications numériques

⇒ Les énergies renouvelables

La commune a mené une réflexion sur la localisation de zones préférentielles pour le déploiement de énergies renouvelables sur son territoire et ce conformément aux dispositions de la Loi relative à l'Accélération de la Production d'Énergies Renouvelables (APER) du 10 Mars 2023. La commune souhaite que soit autorisés au sein des zones urbaines, à urbaniser :

- Le solaire photovoltaïque et thermique sur les bâtiments ou sous la forme d'ombrière
- La géothermie et les pompes à chaleur aérothermique

⇒ Concernant les réseaux d'énergie et les communications numériques

L'extension du tissu urbain se fera à proximité des réseaux d'alimentation électrique, gaz et de télécommunication existants de manière à pouvoir aisément s'y raccorder sans devoir réaliser d'extensions longues et donc coûteuses.

Axe n°3 : Préserver

3.1. Valoriser le cadre bâti et paysager

- ⇒ **Protéger les éléments patrimoniaux identitaires** de la commune : lavoir, porche, mur de clôture, etc...
- ⇒ **Préserver la trame végétale du bourg** : boisements, zones boisées aux abords de la RD 3



Linéaire boisé aux abords de la RD3

- ⇒ **Favoriser la biodiversité dans les zones bâties** : perméabilité des clôtures, clôtures végétalisées, limitation de l'imperméabilisation...
- ⇒ **Protéger les spécificités architecturales du patrimoine bâti** par un règlement approprié à la morphologie urbaine des différentes entités bâties de Oiry.
- ⇒ **Favoriser l'intégration urbaine et paysagère des nouveaux secteurs de développements.**
Les nouveaux développements doivent définir clairement la limite de l'espace urbain par l'aménagement de transitions paysagères composées avec les paysages ruraux. Ils doivent s'inscrire dans le site (respect de la topographie, préservation des vues, traitement des voiries, volumétrie adaptée des constructions, traitement des clôtures etc.).
- ⇒ **Maintenir un espace tampon entre le bourg et la zone industrielle.**



⇒ **Maintenir la compacité urbaine et éviter le risque de mitage**

3.2. Préserver les entités paysagères

Le projet de développement de la commune s'attache à préserver les espaces naturels présents sur le territoire et à garantir son fonctionnement écologique en :

⇒ **Préservant les grandes entités paysagères du territoire communal**

- La plaine agricole et viticole au sud du bourg offrant de larges vues sur la butte boisée de Saran et les coteaux viticoles situés sur la commune limitrophe de Chouilly.



Vue depuis la RD9



Vue depuis la RD3

- Les abords du ruisseau des Tarnauds et les milieux humides associés ayant fait l'objet d'exploitation de gravières aujourd'hui réaménagées en plans d'eau.



⇒ **Protégeant les espaces voués à l’agriculture et à la viticulture par l’adoption d’un zonage et d’un règlement particulier visant à préserver et pérenniser ces activités.**

L’activité agricole est dominante à Oiry ; elle joue un rôle important dans l’identité de la commune et dans ses paysages.



Les terres agricoles depuis la RD9

Les surfaces viticoles sont également présentes et s’étendent sur plus de 92 hectares. Ce territoire viticole est source d’une richesse, tant économique que culturelle, qu’il convient de préserver.



Les terres viticoles depuis la RD9

La commune souhaite donner les moyens aux exploitants (viticulteurs et agriculteurs) de pérenniser leurs activités en leur offrant des possibilités d’évolution et de diversification adaptées aux rapides mutations de ces secteurs.

Dans ce but, les orientations suivantes sont retenues :

- Assurer une protection renforcée des secteurs classés en zone d'appellation « Champagne » en limitant les utilisations du sol pour préserver cette ressource.
- Protéger l'économie agricole et viticole et son domaine d'exploitation contre les utilisations du sol incompatibles avec celui-ci.
- Rationnaliser les zones de développement de l'urbanisation afin de limiter les pertes de surface utilisées par l'agriculture et la fragmentation des terres, préjudiciables à la facilité et au coût de leur exploitation.

3.3. S'appuyer sur la trame verte et bleue pour préserver la biodiversité par :

- ⇒ **La protection des espaces naturels sensibles** et notamment les zones naturelles d'intérêt faunistique et floristique couvrant le nord du territoire (boisements et gravières du ruisseau des Tarnauds).
- ⇒ **La préservation des boisements** pour maintenir les sols et la biodiversité.



Le cordon boisé du ruisseau des Tarnauds

- ⇒ **La protection des zones humides avérées** identifiées sur le territoire.
- ⇒ **La limitation de l'imperméabilisation des sols** et en favorisant les espaces de pleine terre afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales.
- ⇒ **La limitation de la pollution lumineuse** dans les nouvelles opérations d'aménagement.

3.4. Anticiper et prendre en compte les risques naturels et les nuisances par la prise en compte :

- ⇒ **Des aléas naturels** : inondations, retrait et gonflement d'argiles, etc...
- ⇒ **Des risques industriels et technologiques.**
- ⇒ **Des distances par rapport aux infrastructures et/ou activités** générant des risques (installations classées) et/ou des nuisances (sonores, olfactives, etc..).

3.5. Gérer durablement la ressource en eau en :

- ⇒ **Contribuant à l'objectif de préservation de la ressource en eau**, en quantité et en qualité, en s'appuyant sur les éléments constitutifs de la trame bleue.
- ⇒ **Adaptant le projet de développement**
 - ✓ aux performances des dispositifs d'assainissement des eaux usées, aux réseaux et équipements existants ou à prévoir, et/ou à l'aptitude des sols ;
 - ✓ aux capacités de la ressource en eau (extension de l'usine d'eau potable), aux réseaux et équipements d'adduction existants ou à prévoir, et préserver les captages pour l'alimentation en eau potable.
- ⇒ **Encourageant la récupération et la gestion douce ou alternative des eaux pluviales** dans les opérations d'aménagement, voire leur réutilisation à des fins domestiques, et la limitation de l'imperméabilisation des sols.

3.6. S'inscrire en faveur de la transition énergétique en

- ⇒ **Valorisant les filières en faveur de la transition et de l'autonomie énergétique du territoire** : solaire, géothermie, etc
- **Recherchant la sobriété et l'efficacité énergétique des bâtiments**, tant en construction neuve qu'en réhabilitation/rénovation. Favoriser la qualité passive des bâtiments en privilégiant une urbanisation qui tirera parti du site et du climat

(implantation, orientation, morphologie, etc.) pour assurer un maximum de confort, thermique notamment, en minimisant les besoins en énergie (chauffage, climatisation, etc.).

⇒ **Accompagnant le développement de modes de transports « propres » :**
développement des bornes de recharges électriques voitures/vélos...

**Les objectifs chiffrés en matière de
modération de consommation de l'espace
et de lutte contre l'étalement urbain**

Les objectifs de développement du PLU de Oiry visent à concilier une extension des zones bâties, nécessaire au projet communal et la limitation des consommations de terres agricoles ou de milieux naturels, tout en tenant compte des différentes contraintes du territoire et des enjeux environnementaux. Ainsi le bilan de la consommation d'espace est le suivant :

Les objectifs chiffrés en matière de développement résidentiel

- Oiry se donne aujourd'hui comme ambition de limiter son développement urbain à vocation d'habitat à **4 hectares** sur un secteur au lieu-dit le Trésor inscrit dans la continuité urbaine du bourg ainsi que le long de la rue du château.
- En complément le projet communal tendra à favoriser la densité par la promotion de formes urbaines plus compactes, moins consommatrice d'espace, tout en respectant l'environnement par l'aménagement de surfaces perméables et végétales et avec une densité résidentielle de 14 logements à l'hectare afin de limiter l'étalement urbain.

Les objectifs chiffrés en matière de développement économique et d'équipements

- La vocation économique de la zone industrielle est confirmée. L'accueil d'activités nouvelles se fera dans l'emprise de la zone industrielle existante cependant plusieurs terrains encore disponibles sont aujourd'hui cultivés entraînant une consommation des espaces agricoles cultivés d'environ 14 hectares.