

Présentation du projet de PLU

Réunion publique du 13 octobre 2026



Les documents présentés lors de
cette réunion seront disponibles
sur le site
internet : www.geogram.fr
(onglet concertation)



PLU

Plan Local
d'Urbanisme

Document de planification destiné à définir sur l'ensemble du territoire communal la destination des sols et les règles qui s'y appliquent



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

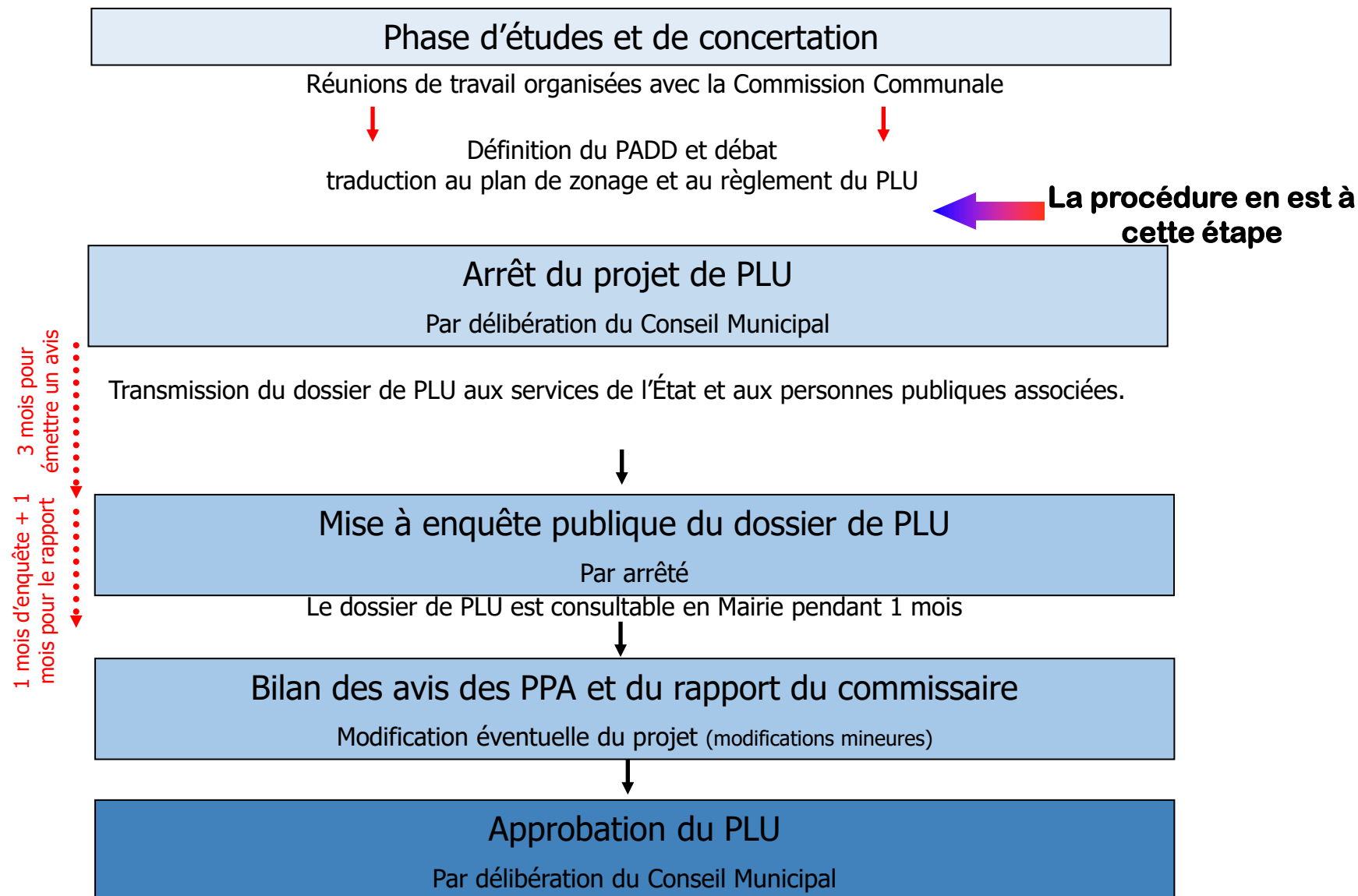
Pourquoi une révision du PLU ?

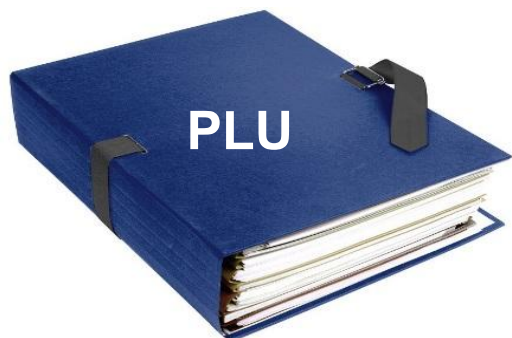
- Répondre au projet de développement de l'habitat et aux enjeux de développement économique en cohérence avec les documents supracommunaux (Scoter)
- Adapter le PLU aux évolutions législatives et réglementaires

Le PLU est élaboré par la commune en concertation avec les habitants et les personnes publiques associées.

Il doit tenir compte :

- Des servitudes d'utilité publique et des contraintes territoriales qui grèvent le territoire  
- Des objectifs du Zéro Artificialisation Nette : Tendre à réduire de moitié l'artificialisation observée sur les 10 dernières années
- Du schéma de cohérence territoriale dont l'objectif est de planifier et de fixer les grandes orientations du territoire pour les 10 ans à venir. Ses objectifs et ses règles s'imposent au PLU.





1

RAPPORT DE PRÉSENTATION

- *Diagnostic Territorial et Etat initial de l'environnement*
- *Enjeux de territoire*

Document explicatif

2

PADD

- *Objectifs retenus*
- *Objectifs de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain*

Document projet

3

TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

- *Plans de zonage*
- *Règlement écrit*
- *OAP*

Documents réglementaires

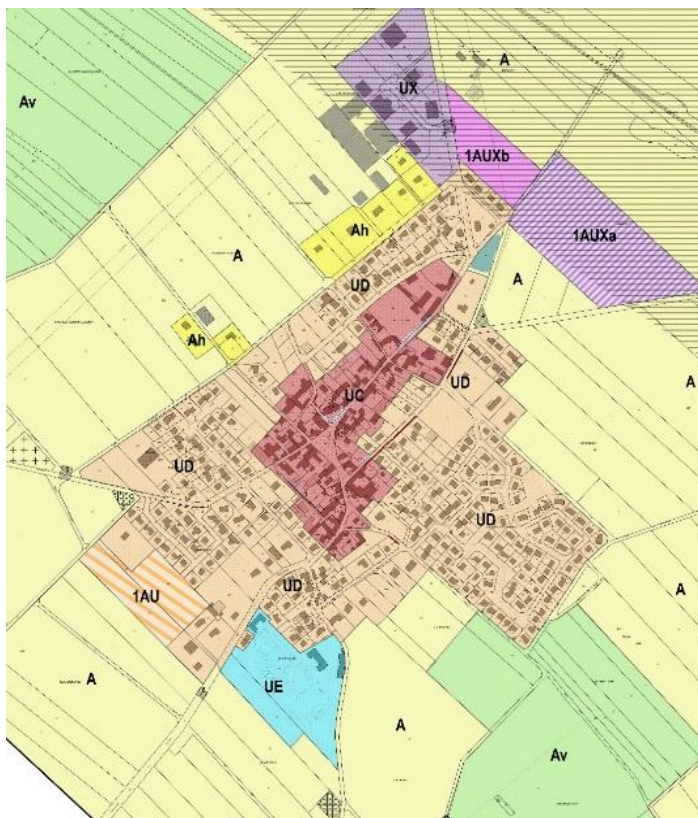
☐ Le zonage

U

Zone urbaine

AU

Zone à urbaniser



A

Zone agricole

N

Zone naturelle et
forestière

Sur les plans de zonage sont également reportés :

- ☐ Les éléments paysagers à protéger : bois, jardins, étangs, trame végétale, etc....
- ☐ Les éléments patrimoniaux à protéger
- ☐ ...

❑ Le règlement

- définit les règles propres à chaque zone
- fixe les interdictions
- ne s'applique qu'aux nouvelles constructions et aménagements

Le règlement est structuré en 3 axes

1. L'affectation des zones et la destination de la construction

→ que peut-on construire et où ?

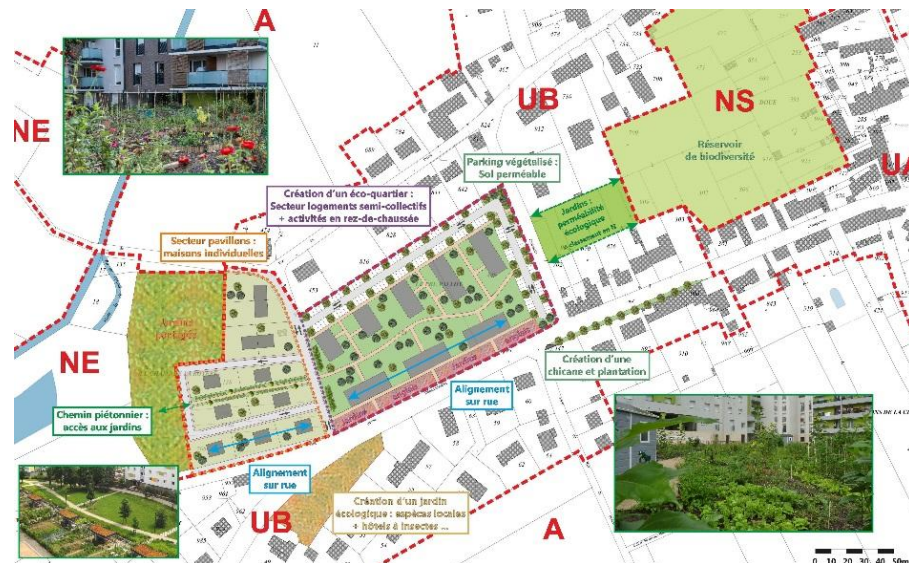
2. Les caractéristiques urbaines, architecturales naturelles et paysagères

→ comment prendre en compte le cadre de vie ?

3. Les équipements et les réseaux

→ comment se raccorder ?

❑ Les Orientations d'Aménagement



Les OAP fixent les règles d'aménagement de la zone : accès, desserte, aménagement paysager, etc...

Présentation du projet communal et traduction



Oiry : un territoire rural au positionnement stratégique

884 habitants

- ❑ Une situation géographique privilégiée au sein du triangle Reims–Châlons-en-Champagne–Épernay, à proximité immédiate du bassin de vie sparnacien.
- ❑ Un village compact au nord de la RD3, structuré autour d'un noyau ancien et d'extensions pavillonnaires développées vers l'est et l'ouest.
- ❑ Une organisation territoriale contrastée, entre village résidentiel au nord et vaste zone d'activités au sud de la RD3.
- ❑ Une identité rurale affirmée, portée par les espaces agricoles ouverts,
- ❑ Un cadre de vie à préserver, avec un enjeu de maîtrise de l'urbanisation et de maintien des équilibres entre espaces bâtis, agricoles et naturels

Oiry bénéficie d'une situation attractive tout en conservant une organisation villageoise et une identité rurale marquées.

Oiry : un pôle économique majeur

959 emplois 150 ha de parc d'activités

- ❑ Un pôle d'emplois structurant, dont le nombre d'emplois a progressé de 808 en 2012 à 959 en 2023, confirmant le poids économique de la commune.
- ❑ Une zone industrielle d'envergure, implantée principalement au sud de la RD3, qui constitue un moteur économique à l'échelle intercommunale.
- ❑ Une desserte routière structurante, assurée par la RD3 (axe est-ouest) et la RD9 (axe nord-sud),

Le PLU doit accompagner le dynamisme économique

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

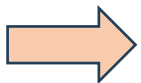
Le projet d'aménagement territorial retenu tend ainsi à conforter ce rôle de commune active.

Les 3 Axes du projet communal

1. Développer

2. Équiper

3. Préserver



En cohérence avec le socle réglementaire et législatif et les documents supra-communaux que le PLU doit respecter

Stock foncier pour l'habitat définit au Scot de 4 hectares pour la commune de Oiry

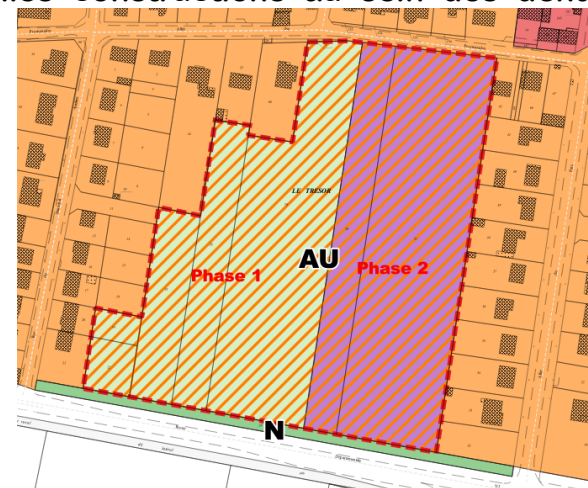
Orientations concernant l'habitat

En cohérence avec les orientations du Scot, le parti d'aménagement retenu par les élus vise à assurer une croissance régulière et raisonnable de population et atteindre à l'horizon 2035 une population communale d'environ 970 habitants (soit une croissance annuelle d'environ 0.8 %)

Traduction réglementaire

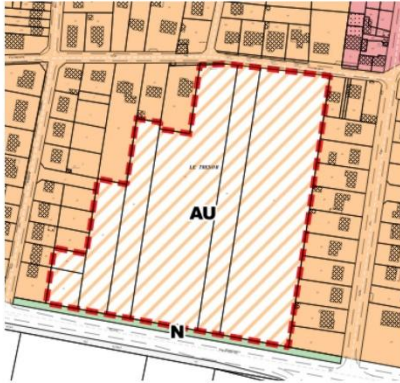
- ❑ Favoriser le renouvellement urbain en privilégiant l'accueil de nouvelles constructions au sein des dents creuses : zone UA et UB
- ❑ Création d'un nouveau quartier (zone AU) à vocation d'habitat au lieu-dit le Trésor : 3.70 ha

Le projet vise à offrir une typologie diversifiée (habitat résidentiel, intermédiaire) et adaptée aux besoins de la population (personnes âgées, jeunes ménages, familles).



Capacité des zones U et AU :
65 logements potentiels

Schéma de principe de la zone AU



Principe d'aménagement

- Deux phases d'aménagement
- Densité moyenne de 14 logements par hectare
- Principe d'accès depuis la rue du Maréchal Leclerc et l'Allée des Promenades
- Aménagement paysager en limite sud et Est de la zone



1. Vue sur la zone AU depuis la RD3



2. Vue sur la zone AU depuis allée des Promenades



Orientations concernant le développement économique

☐ 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.



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.

☐ Maintenir et développer le commerce et les services de proximité

Orientations concernant les espaces agricoles et viticoles

- ❑ Protéger 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.



Vue depuis la RD3



Les terres viticoles depuis la RD9

Orientations concernant les équipements et les loisirs

- ☐ Pérenniser les équipements existants
 - ☐ Permettre la création de nouveaux équipements
 - ☐ Poursuivre la politique en faveur du développement des activités sportives et ludiques avec l'identification d'un secteur réservé aux sports et aux loisirs.
-
- ☐ 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
 - ☐ Le secteur réservé au parc de loisirs nautiques est maintenu dans son emprise 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.

Orientations concernant la protection des espaces naturels et des continuités écologiques

La fonctionnalité de la trame bleue est assurée par :

- ☐ La limitation de l'imperméabilisation des sols et en favorisant les espaces de pleine terre afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales
- ☐ La protection des zones humides avérées
- ☐ La protection de la ressource en eau



La fonctionnalité de la trame verte est assurée par la protection :

- ☐ Des réservoirs de biodiversité des milieux boisés, les corridors écologiques, les haies, les lisières et les pelouses sèches sont protégés de l'urbanisation nouvelle ou de tout aménagement non adapté à leur gestion).
- ☐ Des boisements

Orientations concernant la protection du patrimoine bâti et paysager

- ☐ Maintenir la compacité urbaine du bourg et éviter les risques de mitage
- ☐ Intégration urbaine et paysagère des nouveaux secteurs de développement dans le cadre d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP)
- ☐ Protection de la trame végétale du bourg
- ☐ Maintenir un espace tampon entre le bourg et la zone industrielle

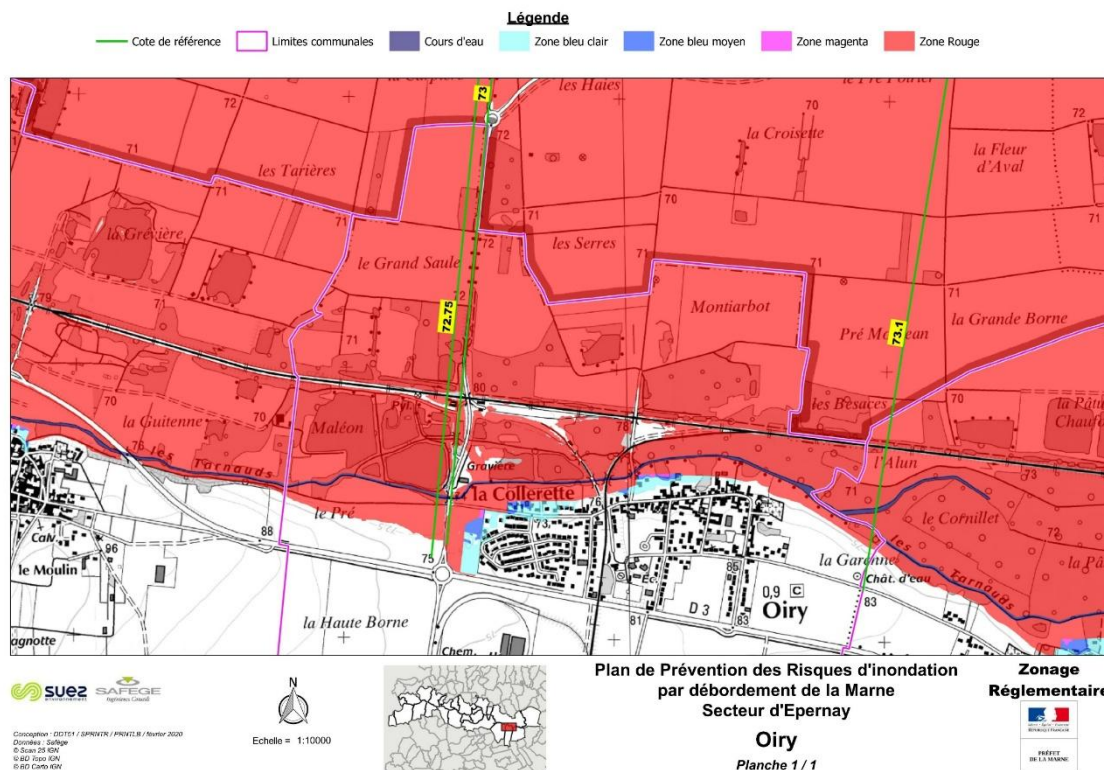


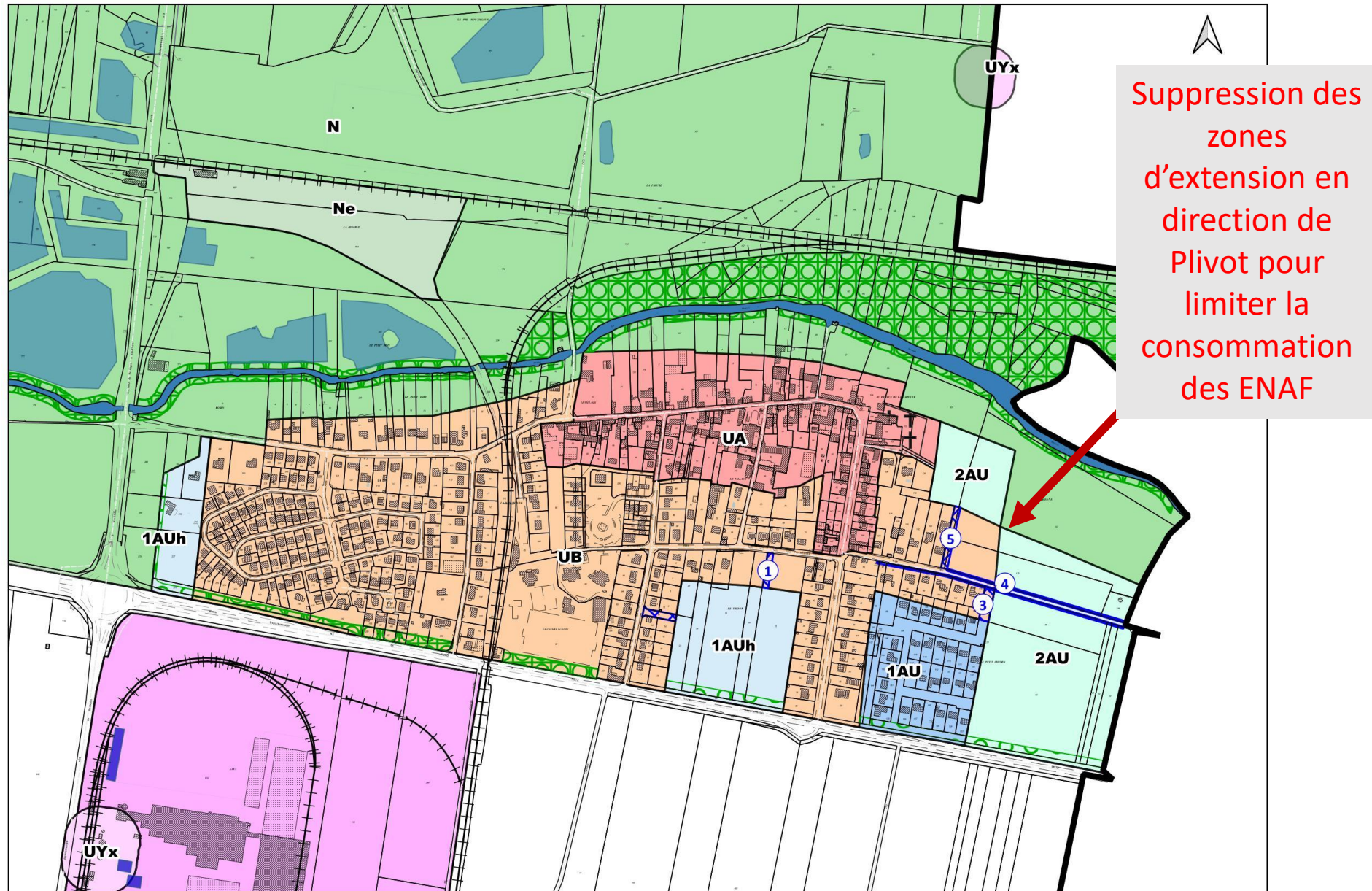
- ☐ Identification et protection des éléments caractéristiques de la commune



Les risques

- ☐ Le PLU intègre la réglementation applicable sur le PPR et ne renforce pas l'urbanisation sur ces secteurs.
- ☐ Le règlement du PLU informe de la présence d'aléas fort et moyen de mouvement de terrain lié au retrait gonflement des argiles







Classement en
zone urbaine à
vocation
d'activités
économiques
des terrains de
Moet

- ☐ Arrêt du PLU par le CM et Consultation des PPA
- ☐ Enquête publique
- ☐ Approbation du PLU

**À votre disposition
pour répondre à vos questions...**

Plan Local d'Urbanisme

Commune de
OIRY

PORTER A CONNAISSANCE

Plan des servitudes

échelle: 1:10 000

SERVITUDES_FAC_ORYQSZ

5.2 Servitudes d'Utilité Plan

AVERTISSEMENT
Certains servitudes ne sont pas reportées sur la carte faute de réponses des gestionnaires de la ou des servitude(s).
La présente carte n'a qu'une valeur informative.

REPRODUCTION INTERDITE
Source: ©IGN-SCAN25®

LEGENDE



AC1 Monuments historiques - Servitudes de protection des monuments historiques - monuments classés ou inscrits



A51 Conservations des eaux - Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux

Non matérialisé
sur le plan
(cf liste SIUF)

I1 et I3 : Canalisations de transport d'hydrocarbures gazeux (CGIorlique®):
 I1 - Servitudes relatives à la maîtrise de l'urbanisation
 I3 - Servitudes d'implantation et de passage (Axe non matérialisé)



14 RTE - Electricité - Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques

- lignes aériennes
- lignes souterraines



I4 ENEDIS - Electricité - Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques
- lignes aériennes
- lignes souterraines

PM1 Environnement - Servitudes résultant des Plans de Prévention des Risques Naturels prévisibles - PPRN
Pour plus de détail, voir règlement(s) et plan(s) de zonage réglementaire



PT 2 Télécommunications - Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles, des centres d'émission et de réception exploités par l'État



T1 Voies ferrées - Servitudes relatives aux chemins de fer

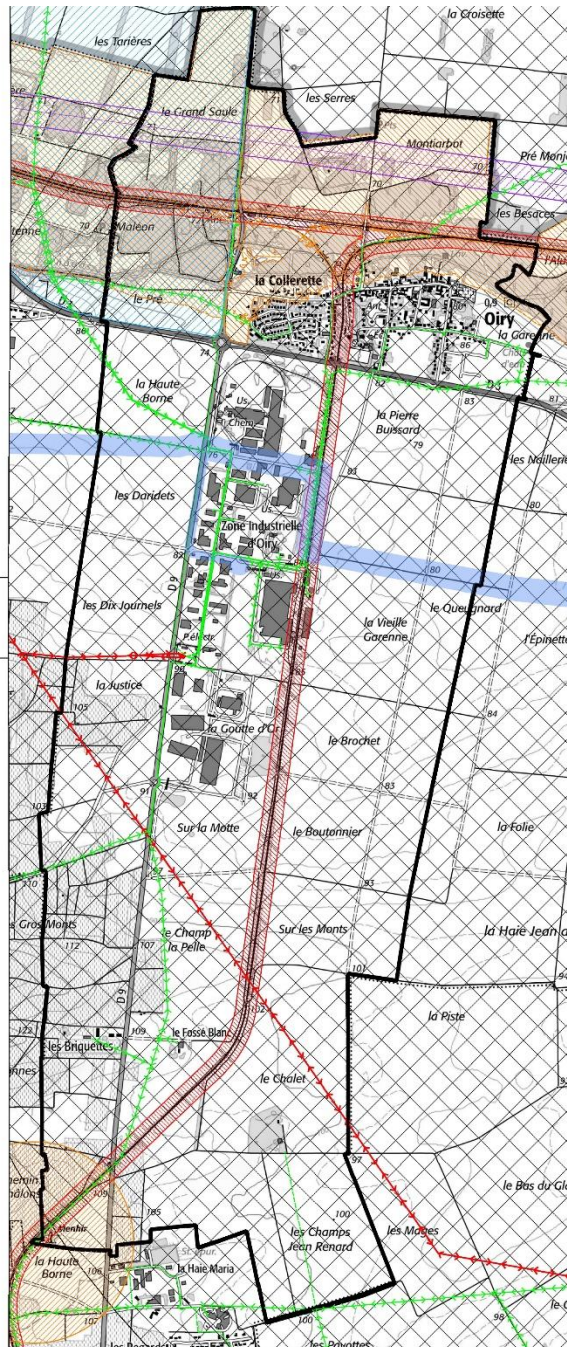


T4 Relations aériennes - Servitudes aéronautiques - Servitudes de balisage (aéroports civils et militaires)



15 Relations aériennes - Services aéronautiques -
Services de décollage (aéroports civils et militaires)

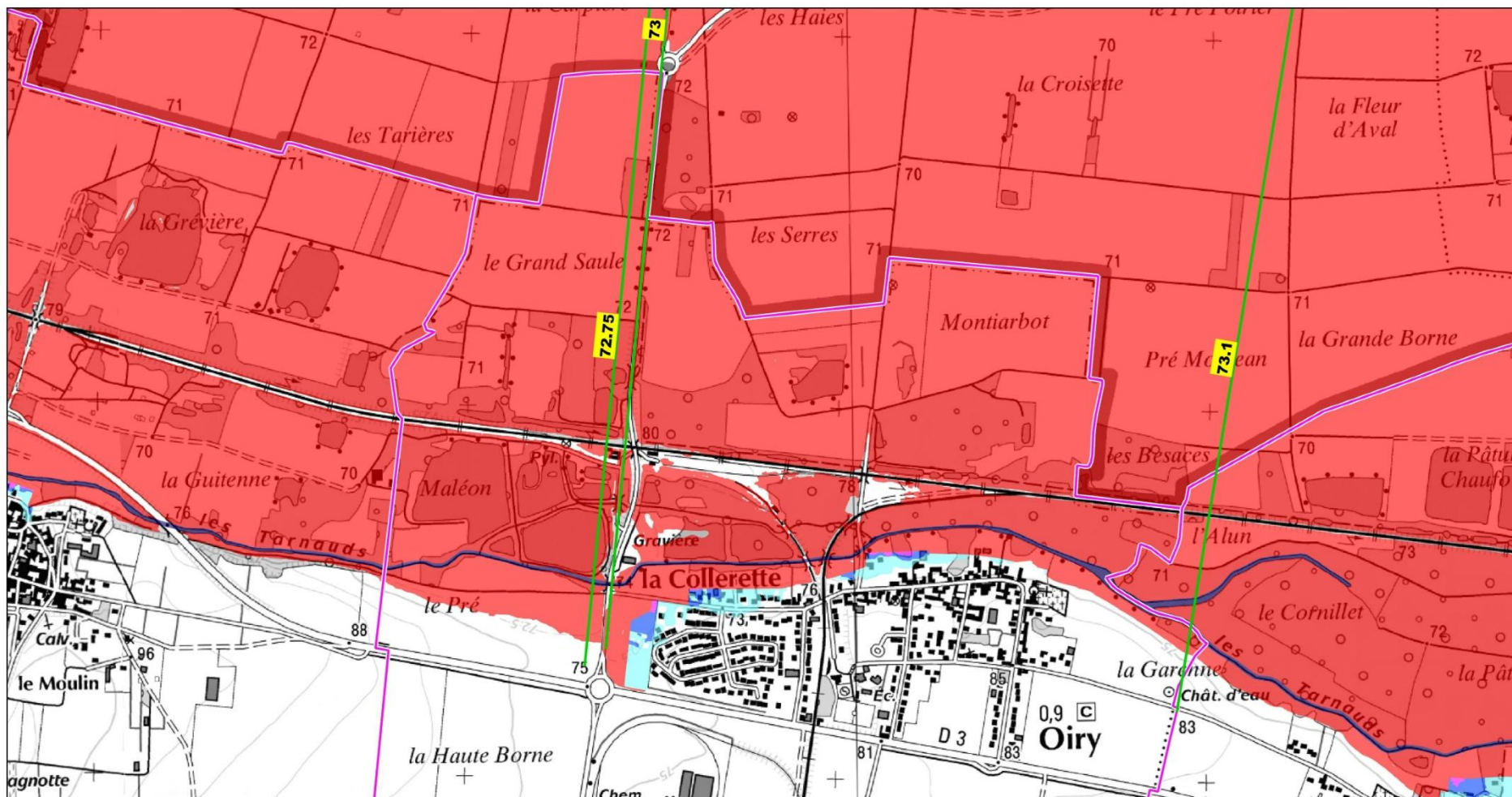
Servitudes à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières (arrêté ministériel du 25 juillet 1990 applicable sur tout le territoire national)





Légende

— Cote de référence □ Limites communales ■ Cours d'eau ■ Zone bleu clair ■ Zone bleu moyen ■ Zone magenta ■ Zone Rouge



Plan de Prévention des Risques d'inondation par débordement de la Marne Secteur d'Epernay

Oiry

Planche 1 / 1

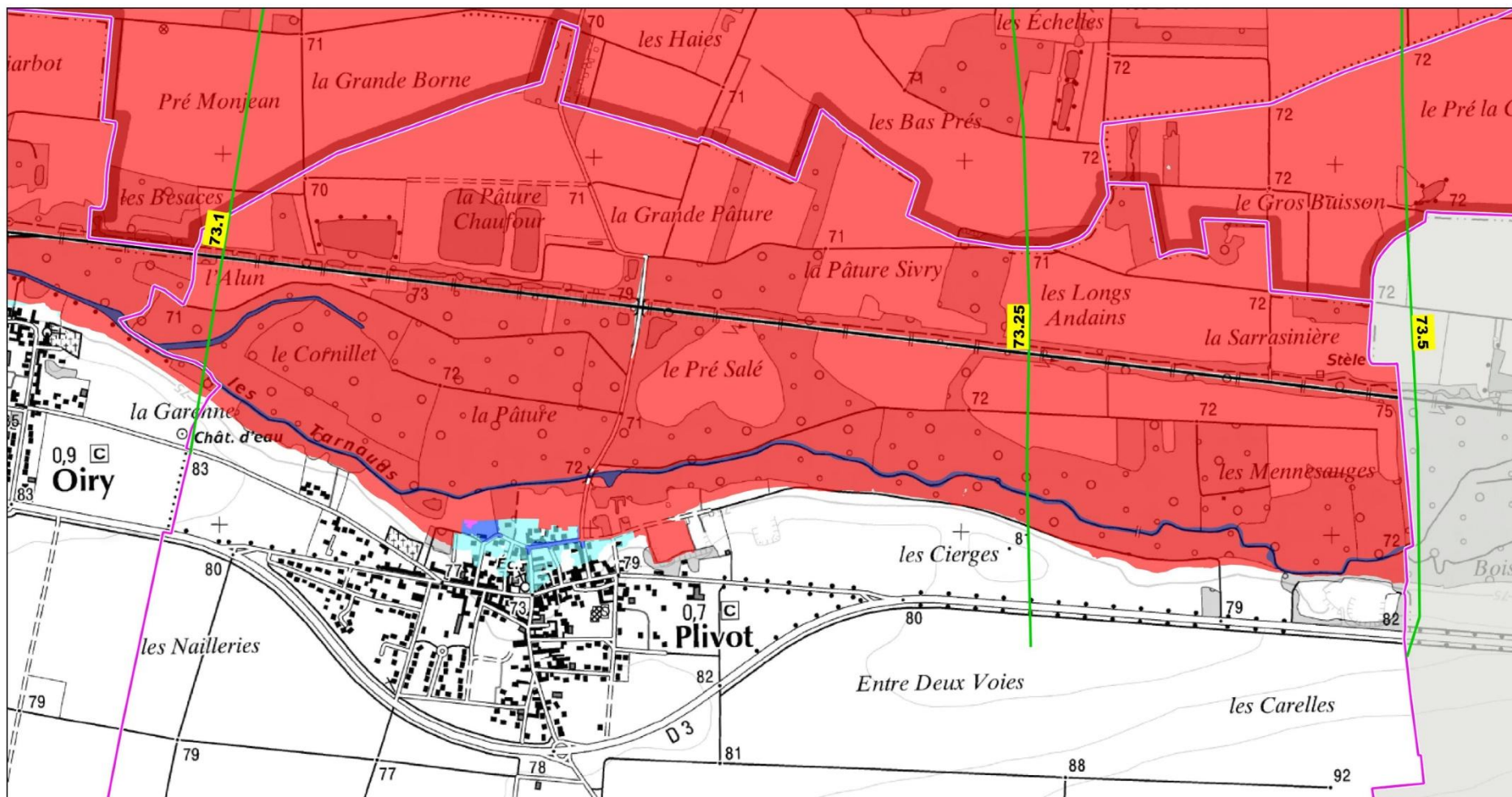
Zonage Réglementaire



PRÉFET
DE LA MARNE

Légende

— Cote de référence
 Limites communales
 Cours d'eau
 Zone bleu clair
 Zone bleu moyen
 Zone magenta
 Zone Rouge



Plan de Prévention des Risques d'inondation
par débordement de la Marne
Secteur d'Epernay

Pivotal

Planche 1 / 1

Zonage
Réglementaire

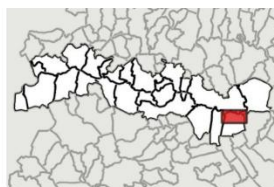


PRÉFET DE LA MARNE

SUEZ environnement
 SAFEGE Ingénierie Conseil



Echelle = 1:10000



Conception : DDT51 / SPRNTR / PRNTLB / février 2020
 Données : Safège
 © Scan 25 IGN
 © BD Topo IGN
 © BD Cartho IGN