

Département de la Marne

Commune d'Œuilly

PLAN LOCAL D'URBANISME

Projet d'Aménagement et de
Développement Durables (PADD)

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 14 janvier 2020 approuvant le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Cachet de la Mairie
Signature du Maire



Commune d'Œuilly
7 rue de la Libération
51480 ŒUILLY



OMNIS Conseil Public
9 / 11, Place Bernard-Stasi
51200 EPERNAY

Révisé le		Modifié le		Mis à jour le	

SOMMAIRE

PRÉAMBULE À L'ÉLABORATION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)	3
---	---

DE QUOI S'AGIT-IL ?	3
CADRAGE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE	3
LE CONTENU DU PADD	6
COMMENT EST-IL ÉLABORÉ ?	6
QUELLE EST SA FORCE JURIDIQUE ?	6

LES OBJECTIFS DU PADD : CONSTRUIRE UN RÉSEAU D'OPPORTUNITÉ DANS LE RESPECT DES PRINCIPES DU DÉVELOPPEMENT DURABLE	7
---	---

LES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN	8
--	---

LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'URBANISME POUR LA COMMUNE DE CŒUILLY	9
---	---

ORIENTATION N°1 : PLANIFIER UN DÉVELOPPEMENT RAISONNÉ DE L'ENVELOPPE URBAINE	10
---	-----------

ORIENTATION N°2 : ASSURER LA FLUIDITÉ ET LA SÉCURITÉ DES DÉPLACEMENTS	11
--	-----------

ORIENTATION N°3 : CONFORTER L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DE LA COMMUNE	12
--	-----------

ORIENTATION N°4 : VALORISER ET PRÉSERVER L'ENVIRONNEMENT	13
---	-----------

PRÉAMBULE À L'ÉLABORATION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

➔ De quoi s'agit-il ?

À travers le PLU, il ne s'agit plus uniquement de gérer l'utilisation des sols, mais aussi de développer un projet pour le territoire, alors que la lutte contre l'étalement urbain et le mitage des espaces naturels devient un enjeu majeur.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables régulièrement appelé « PADD » exprime le projet des élus en matière d'aménagement et d'urbanisme. Le PADD constitue le cadre de référence et de cohérence pour les différentes actions d'aménagement que la commune engage. Élément central du Plan Local d'Urbanisme dit le « PLU », le (PADD) fixe les orientations du projet de développement communal à court, moyen terme, tout en traçant les perspectives pour le long terme.

Il convient de réfléchir aux contours de la commune, mais également à son positionnement au sein de la Vallée de la Marne et dans l'entité paysagère de la « Brie forestière », dans un horizon 2025-2030.

Ce document s'appuie sur les éléments fondamentaux du diagnostic, répond à l'ensemble des enjeux et besoins identifiés et rassemble les grandes orientations relatives à l'organisation et l'aménagement de la commune, constituant ainsi un véritable projet de ville durable.

➔ Cadrage législatif et réglementaire

Le code de l'urbanisme indique les missions dévolues au PADD, dans l'article L 151-5 du code de l'urbanisme.

Article L151-5 [En savoir plus sur cet article...](#)

Créé par [ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.](#)

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

*1° 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** ;*

*2° 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 l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.***

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »

Cet article sert de trame à la rédaction du présent PADD. Ces orientations sont développées de manière contextualisée et transversale, afin de répondre aux enjeux déterminés à l'échelle communale. Des thématiques complémentaires, non explicitement citées par cet article du Code de l'Urbanisme, sont également traitées, tel le développement touristique, qui tient un rôle majeur dans le dynamisme d'une commune.

Nouveautés Grenelle et ALUR :

- Le PADD fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de la lutte contre l'étalement urbain ; Pour cela le PLU met en œuvre des objectifs vis-à-vis du Plan d'Occupation des Sols (POS) précédent, en limitant l'étalement urbain et en fixant une densité résidentielle nette de logement / hectare (surface privative).
- Le PADD définit les orientations générales en matière de protection des espaces, de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques et en matière de paysage ; Le PLU tient compte du Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) qui dresse l'inventaire des principales continuités écologiques. La déclinaison de la Trame Verte et Bleue a été reprise dans le rapport de présentation. Le PLU classe en zone non constructible les secteurs repérés de richesses écologiques.
- Le PADD arrête les orientations générales concernant les équipements commerciaux, les communications numériques et les loisirs.

Le respect des objectifs et principes énoncés à l'article L 101-2 du code de l'urbanisme implique que le présent PADD démontre comment les prévisions et décisions d'utilisation de l'espace à Ceuilly visent à :

- aménager le cadre de vie ;
- assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources ;
- gérer le sol de façon économe ;
- réduire les émissions de gaz à effet de serre ;
- réduire les consommations d'énergie ;
- économiser les ressources fossiles ;
- assurer la protection des milieux naturels et des paysages ;
- assurer la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques ;
- assurer la sécurité et la salubrité publiques ;
- promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- rationaliser la demande de déplacements.

Il sera également exposé comment l'action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement dans le respect des objectifs et principes énoncés à l'article L 101-2 du code de l'urbanisme.

Article L101-2 [En savoir plus sur cet article...](#)

Créé par [ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.](#)

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*
- e) Les besoins en matière de mobilité ;*

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »

➔ Le contenu du PADD

Le PADD traduit les objectifs et les ambitions communales, concernant le développement futur du territoire communal. **Il s'agit d'aboutir à un projet collectif.** Le PADD doit se construire sur la base d'un **dialogue partenarial** avec les différents partenaires concernés et la population auprès de laquelle il faut tenter de recueillir un consensus le plus large possible (processus de concertation publique).

Ainsi le PADD permet un **débat au sein du conseil municipal** et un contrôle par la population sur les engagements des élus sur les années à venir. Les orientations retenues dans ce présent document feront l'objet d'une transcription graphique sous forme de schéma (cf. PADD graphique), il ne s'agit pas dans ce document de localiser les projets précisément.

➔ Comment est-il élaboré ?

Phase 1 : Traitement du diagnostic et de l'état initial de l'environnement :

Le diagnostic et l'état initial de l'environnement développés dans le rapport de présentation du dossier de PLU, permettent d'identifier **les besoins et problématiques actuelles de l'ensemble du territoire d'œUILLY**. Ils servent de **base de dialogue**.

Phase 2 : Ambition politique, orientations, formulation de principes d'aménagement

Au regard de ces besoins et problématiques, et des prévisions économiques et démographiques, la commune a effectué des choix concernant le développement actuel et futur pour son territoire.

Phase 3 : Finalisation du projet global de territoire

Les débats et échanges ont permis de faire « mûrir » le projet et de le rendre fécond. Le PADD établi traduit les orientations générales et facultatives choisies par la commune d'œUILLY.

➔ Quelle est sa force juridique ?

Depuis la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, **le PADD demeure une pièce obligatoire du dossier de PLU, mais il n'est plus opposable aux permis de construire.**

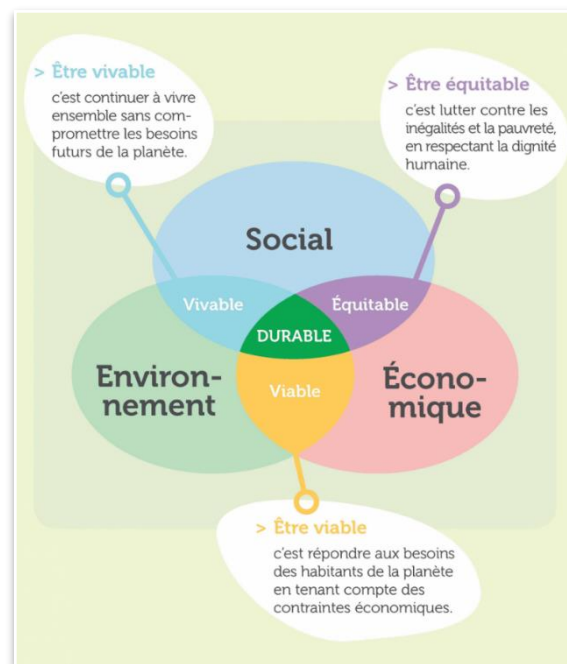
La principale force juridique du PADD tient à ce qu'il impose aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et au règlement du PLU une exigence de respect et de cohérence avec les orientations qu'il définit. Ce sont ces parties du PLU qui doivent le respecter et être en cohérence avec lui.

LES OBJECTIFS DU PADD : CONSTRUIRE UN RÉSEAU D'OPPORTUNITÉ DANS LE RESPECT DES PRINCIPES DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

C'est une **vision globale** du développement, pour un bien-être de l'homme, dans le respect des générations présentes et futures ...

...Un **impératif**, pour que les orientations choisies n'aboutissent pas à des impasses sociales, économiques, biologiques et environnementales.

Œuilly (incluant le hameau de Montvoisin ainsi que les fermes et habitations isolées), est une commune viticole du département de la Marne, située en bordure de la Brie Forestière et du Tardenois (en termes d'entité paysagère).



A la proximité immédiate de Dormans et d'Épernay, la commune a connu un **développement grâce à ses nombreuses ressources** :

- **naturelles** : l'eau, ses terres fertiles et ses forêts, ...
- **agricoles** : vignes AOC, terres fertiles et propices à l'élevage, maraichage à une époque, ...
- **touristiques** : à la découverte du champagne, nombreux hébergements, musée ...
- **industrielles et artisanales** : à la Pierre qui Tourne notamment, ...

La commune est un pôle structurant au cœur des Coteaux de la Marne à **mi-chemin entre une commune rurale et une commune urbaine tout en gardant son caractère champêtre** (présence d'équipements publics que l'on retrouve habituellement dans les communes péri-urbaines ou urbaines).

Appartenant au pôle de compétitivité « Industrie agro-ressources », **Œuilly se positionne dans un axe de développement économique en plein essor** à l'échelle de la région d'Épernay (d'autant plus avec le classement au patrimoine mondial de l'UNESCO des Coteaux, Maisons et Caves de Champagne) et en direction des autres départements frontaliers.

Cette situation implique des réflexions d'aménagement pour l'avenir du territoire de Œuilly ne pouvant s'affranchir d'une approche globale tenant compte des dynamiques et logiques territoriales qui dépassent les simples limites communales et s'imbriquent nécessairement à plusieurs échelles territoriales au travers notamment des liens avec l'agglomération de Dormans et d'Épernay, avec les communes limitrophes et au sein de l'intercommunalité.

Soucieuse de répondre aux besoins des générations actuelles et futures, de soutenir le développement économique et de préserver son patrimoine environnemental, la commune souhaite inscrire son projet de territoire dans une dynamique de Développement Durable.

LES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

Tout en participant à la dynamique de l'Ouest Marnais et de la Vallée de la Marne, **la commune souhaite rythmer et maîtriser la consommation du foncier** par une limitation de l'impact de l'urbanisation sur les terres agricoles et naturelles. Ainsi, le PADD prévoit le maintien de l'enveloppe urbaine et à urbaniser existante :

- ▶ en optant pour la réutilisation des espaces internes de la commune (utilisation des « dents creuses ») ;
- ▶ en encourageant la protection des trames vertes et bleues (respect du Schéma Régional de Cohérence Ecologique - SRCE) par les grands espaces agricoles et / ou boisés, mais également des espaces complémentaires de couloirs naturels ou de zones tampons (exemple : ripisylve de la Marne) ;
- ▶ en limitant le développement de l'urbanisation en fonction des besoins communaux et stabiliser la population municipale ; les délimitations des zones urbaines et à urbaniser du POS seront rediscutés.
- ▶ Évaluer les besoins en fonction des dynamiques observées (stabiliser la population communale aux alentours des 620 habitants) ces dernières années et les perspectives attendues :
 - croissance espérée de 6% sur 10 ans soit 657 – 660 habitants en 2028 ;
 - soit 18 logements nécessaires pour une taille des ménages proche de 2,6 personnes par ménage sur les dix prochaines années ;
 - Le rythme de construction souhaité est de 3 logements tous les deux ans (1,6 / an contre 1,15 / an sur les dix dernières années) ;
- ▶ en passant d'une urbanisation fortement consommatrice d'espace à une urbanisation contenue, avec une **densité résidentielle nette moyenne de 11 à 14 logements par hectare** (voirie et espaces publics exclus – uniquement en surface privative) pour les nouvelles zones de développement de l'habitat soit des parcelles 715 m² à 910 m² environ.
- ▶ en quantifiant les surfaces nécessaires pour atteindre ce développement : besoin en stock foncier d'environ 2,6 hectares :

Production moyenne de logement / an	1,6 (soit près de 3 tous les 2 ans)
Production de logements sur 10 ans	18 constructions neuves
Densité résidentielle nette moyenne de 11 à 14 logements / ha	12,5 logements / hectare en moyenne (800 m ²)
Surface théorique nécessaire	1,44 ha (14 400 m ²)
Surface avec espaces publics, voirie et réseaux divers (environ 20%)	1,728 ha (17 280 m ²)
Surface majorée avec le coefficient de rétention foncière (1,5)	2,592 ha (25 920 m²)

Ainsi, des secteurs naturels ou forestiers sont préservés et augmentés pour contribuer à la préservation de l'environnement, mais également à la valorisation du cadre de vie.

LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'URBANISME POUR LA COMMUNE DE CŒUILLY

Suite à la réalisation du diagnostic socio-démographique, économique, urbain, paysager et environnemental, les atouts et les contraintes de la commune ont été identifiés afin de mieux cerner les grands enjeux communaux.

Au travers du PADD, la commune doit préciser ses ambitions, ses projets politiques à courts, moyens et longs termes, ses objectifs à atteindre et préciser les actions qu'elle souhaite mettre en œuvre pour répondre aux besoins communaux.

Quatre grands enjeux peuvent être définis, intégrés aux axes définis par le Grenelle II, qui permettront ainsi de présenter des orientations d'aménagement en faveur d'un développement urbain plus harmonieux sur le long terme.

LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES 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 L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC DE COOPÉRATION INTERCOMMUNALE OU DE LA COMMUNE.

ORIENTATION N°1 - PLANIFIER UN DÉVELOPPEMENT RAISONNÉ DE L'ENVELOPPE URBAINE

ORIENTATION N°2 - ASSURER LA FLUIDITÉ ET LA SÉCURITÉ DES DÉPLACEMENTS

ORIENTATION N°3 - CONFORTER L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DE LA COMMUNE

LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES DÉFINIT 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.

ORIENTATION N°4 - VALORISER ET PRÉSERVER L'ENVIRONNEMENT

Certains des enjeux retenus par la commune peuvent être retranscrits sous forme de grands principes d'aménagement dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

ORIENTATION N°1 : PLANIFIER UN DÉVELOPPEMENT RAISONNÉ DE L'ENVELOPPE URBAINE

Orientations générales du PADD

Dans le respect du principe d'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé et le développement de l'espace rural d'une part et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestiers et la protection des espaces naturels et des paysages d'autre part.

1.1 Par une consommation modérée de l'espace agricole, naturel et forestier

- **En mettant en place un scénario de développement définissant des stocks fonciers en fonction des besoins et des ambitions communales** (utilisation des dents creuses et extension urbaine) ;
- **En valorisant les lieux d'échange** (services et équipements de proximité, cheminements entre quartiers et vers les équipements).
- **En permettant une diversité de production de logements** (mixité de produits au sein de futures opérations d'aménagement d'ensemble (ex : accession à la propriété, locatif, ...))

1.2 Par la réappropriation des espaces

Prévoir des potentialités foncières (à long terme) pour anticiper les besoins en matière de développement économique et en matière d'habitat, d'équipement :

- **En reconquête des vides ou des « dents creuses »**, (dans les 5 à 10 ans), tout en veillant à la préservation du caractère patrimonial bâti propre au village, (architecture vernaculaire des secteurs anciens = type d'architecture propre à un territoire) ;
- **En préservant également l'image du centre ancien notamment par le biais de réhabilitations cohérentes** : potentialités des logements vacants (sur 25 en 2016 = remettre environ 8 logements sur le marché sur 10 ans – horizon 2026).
- **En constituant des réserves foncières uniquement nécessaires aux besoins communaux** (ex : habitat, activités de proximité, équipements, espaces « naturels », de loisirs, de ballades ...)
- **En conciliant le développement urbain et le maintien des espaces agricoles en franges des territoires urbanisés** (ex : créer une limite franche entre les tissus urbains et les espaces naturels ou agricoles, mise en œuvre d'une ceinture verte ...)
- **En favorisant la mixité des fonctions urbaines** : habitat / activités tertiaires et artisanales / équipements.
- En regroupant l'urbanisation et la densité sur le bourg, la commune va faciliter le déploiement de la fibre en réduisant le linéaire de réseau à installer.

L'avantage pour la commune de développer modérément son territoire est de renouveler la population sans dépasser le seuil défini dans la prospective démographique, et d'avoir un accroissement toujours en rapport avec son niveau d'équipement.

Orientations générales du PADD

2.1 Maintenir des efforts de déplacements plus sécurisés sur l'ensemble du village (piétonniers et motorisés)

2.2 Favoriser les circulations douces :

- **Développer les liaisons piétonnes, cyclistes** entre les différents sites du village ; à l'occasion des divers travaux, prévoir des aménagements pour l'utilisation des circulations douces sur les chemins de jonction entre les rues du village ;
- **Protéger les cheminements verts** sur la commune et assurer leur continuité vers les communes limitrophes.

2.3 Poursuivre la requalification des entrées de ville en lien la sécurité routière : être bien dans son village, c'est aussi y être en sécurité. Les entrées de village méritent une attention dans leur traitement sécuritaire dans leur rôle de « ralentisseur naturel » des véhicules (effet d'entonnoir).

2.4 Développer les transports collectifs : Encourager les nouveaux usages de la voiture (ex : l'éco-mobilité avec l'aménagement d'une aire de co-voiturage)

2.5 Prévoir systématiquement, pour les nouvelles constructions, un stationnement en domaine privé correspondant aux besoins de ces nouvelles constructions

Orientations générales du PADD

Dans l'objectif d'un développement intégré dans une logique de cohésion sociale, visant à répondre aux besoins en matière d'activités, d'équipements, de services de proximité dans un bassin de vie dynamique.

3.1 En accompagnant les activités existantes et affirmant la présence d'équipement d'envergure sur le territoire communal

- **En prévoyant des disponibilités foncières pour le développement des activités industrielles et commerciales** en place et pour l'accueil de nouvelles entreprises, d'activités connexes à l'agro-industrie ... ;
- **Permettre aux activités de se développer en entrée de ville Nord-Ouest**, profitant de l'effet vitrine de la RD 3 ;
- **Assurer une mixité entre activités et habitat** en zone urbaine ;

3.2 En confortant la dynamique communale en termes de commerces et de services

- **En préservant voir en renforçant l'offre commerciale, de services et d'équipements de proximité** pour répondre aux attentes des habitants (œ�uilly, communes environnantes et de la population à accueillir) ;
- **En poursuivant la mutualisation des équipements et services** dans le cadre intercommunal (ex : école, micro-crèche) ;
- **En anticipant les besoins en nouvelles technologies de l'information** en prévoyant l'accès au réseau numérique ;
- **En accompagnant les activités associatives et les services à destination des différents publics** (petite enfance, enfance, adolescence, personnes âgées ...) ;
- **Promouvoir un cadre de vie agréable** en préservant et en développant les équipements de qualité sur le territoire ;
- **Créer les conditions pour développer une offre touristique diversifiée** ;

3.3 Maintenir l'activité agri-viticole et permettre son développement

- **Soutenir l'activité agri-viticole**, en répondant aux besoins d'implantation des exploitations agricoles et en contribuant à améliorer les conditions d'exploitation ;
- **Maintenir des ilots de productions cohérents** et accessibles aux engins agricoles, viticoles ;
- **Laisser la possibilité à l'activité de se diversifier** ;

ORIENTATION N°4 : VALORISER ET PRÉSERVER L'ENVIRONNEMENT

Orientations générales du PADD

Il s'agit de préserver l'environnement au sens large (naturel, paysager, patrimonial, ...). Il convient ainsi de préserver la trame environnementale qui compose la commune. La reconquête des paysages s'avère nécessaire de manière à préserver l'équilibre entre les espaces naturels, forestiers et agricoles, et les espaces bâtis.

4.1 Par l'affirmation des potentialités agricoles et naturelles

- **En maintenant une place importante à l'agri-viticulture** et en interdisant l'extension urbaine et le mitage de l'urbain au sein des zones de cultures ;
- **En protégeant les espaces agricoles de l'urbanisation** en n'ouvrant à l'urbanisation que des terrains en limite urbaine dans le respect du scénario de développement établi ;
- **Déterminer une zone agricole dans le but de préserver les ressources agri-viticoles** en permettant aux exploitants de se développer tout en restant cohérents avec le développement urbain et la qualité des vues sur le paysage ;
- **Protéger les vignes AOC sur l'ensemble de la commune de toute urbanisation** par la mise en place d'un secteur spécifiquement dédié à l'activité sauf exception autorisé par le PLU et sous réserve de l'accord des autorités compétentes (ex : construction en front de rue, densification, zone AOC à l'intérieur du tissu urbain)

4.2 Par la valorisation du paysage local (paysage des coteaux de la Vallée de la Marne)

- **Favoriser un urbanisme respectueux des sites et des paysages** en préservant le caractère (rural) de la commune ;
- **En confortant le patrimoine naturel existant dans l'espace urbain** : les espaces verts, les espaces boisés constituant des espaces de respiration ;
- **Par des aménagements de la commune créant une ambiance végétale**, en préconisant des opérations d'aménagement paysager, la mise en valeur des berges, et en maintenant les espaces naturels ;
- **En préservant la ressource en eau, des écosystèmes, des milieux du corridor écologique de la vallée de la Marne** ;
- **En pérennisant les activités de l'agri-viticulture** source d'une bonne qualité paysagère ;
- **Promouvoir le circuit touristique à la découverte des « chemins d'œuilly »** en lien avec l'office de tourisme ;

4.3 Par la valorisation et la protection du patrimoine naturel et la biodiversité : Maintenir, voire développer, le niveau de protection existant sur les milieux naturels existants (ZNIEFF, zones inondables sur les bords de la Marne, bois et forêt, etc.) en interdisant la construction nouvelle dans toute la zone naturelle et en s'appuyant sur les outils du PLU (éléments remarquables, Espaces Boisés Classés, etc.)

4.4 Assurer les continuités écologiques

- **Décliner, à échelle locale, les éléments de la Trame Verte et Bleue ;**
- **Maintenir et créer des éléments qui ponctuent le paysage** et permettent aux espèces de se déplacer (haies et boisements) ;

4.5 Par une préservation de la santé publique

- **En réduisant l'exposition des biens et des personnes aux risques et nuisances** : prendre en compte le relief et les risques de coulées de boues et de ruissellements dans les choix d'urbanisation
- **Par le respect de distances ou espaces tampons entre quartiers résidentiels et secteurs d'activités agricoles ou industrielles** (prise en compte des périmètres d'isolement liés aux risques et des nuisances générées par les activités) ;
- **Par la réduction des émissions de gaz à effet de serre** (limiter le développement aux abords des infrastructures routières ou des activités industrielles avec des zones tampons, la végétalisation des abords des voies, le développement de cortèges végétaux ...) ;
- **Par la promotion de l'utilisation des ressources renouvelables** en respectant a minima la réglementation thermique en vigueur
- **Par la préservation des ressources en eau et par une volonté affirmée de gestion des eaux pluviales par infiltration** (compatibilité avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux – SDAGE) ;