



RÉVISION PLU

*Projet d'Aménagement et de
Développement Durable*

Commune de Oyré

AR Prefecture

086-218601862-20250519-D2025_24-DE

Reçu le 20/05/2025

Publié le 20/05/2025

1. Introduction

2. Les orientations politiques du PADD

Axe 1. Préserver et valoriser les richesses patrimoniales du territoire

- 1.1 Considérer le paysage comme support de projet
- 1.2 Préserver et valoriser le patrimoine architectural
- 1.3 Renforcer la trame verte et bleue

Axe 2. Développer un parc de logements adapté à l'évolution de la population et aux changements climatiques

- 2.1 Privilégier le développement urbain en centre-bourg
- 2.2 Diversifier l'offre en logement pour répondre aux différents besoins du parcours résidentiel
- 2.3 Encourager la rénovation énergétique et le développement de constructions bioclimatiques

Axe 3. Préserver, valoriser et accompagner des évolutions vertueuses de l'activité agricole et sylvicole

- 3.1 Veiller à la pérennité des exploitations agricoles
- 3.2 Préserver les paysages
- 3.3 Préserver les massifs boisés et l'activité sylvicole

Axe 4. Affirmer le rôle du centre-bourg et renforcer ses connexions avec le territoire intra et extra communal

- 4.1 Maintenir et renforcer les commerces en centre-bourg
- 4.2 Permettre le développement des mobilités douces sur le territoire communal
- 4.3 Permettre le développement de modes de transport plus vertueux
- 4.4 Valoriser les randonnées communales et développer le tourisme

3. Carte synthèse

4. Données chiffrées

AR Prefecture

086-218601862-20250519-D2025_24-DE
Reçu le 20/05/2025
Publié le 20/05/2025

1. Introduction

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) a pour objectif de définir les grandes orientations d'aménagement de la commune en se basant sur les enjeux identifiés lors du diagnostic. Il établit des orientations générales en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, de logement, de déplacements, d'équipements, de préservation des espaces et de maintien ou de restauration des corridors écologiques.

Cependant, tout comme les autres éléments du Plan Local d'Urbanisme (PLU), le PADD doit être conforme aux objectifs des documents de planification et d'orientation aux échelles supérieures de la commune. Enfin, les réglementations du PLU doivent être en accord avec celles définies préalablement dans le PADD.

Le PADD reflète ainsi le projet politique de la commune. Il doit répondre à ses attentes et à ses besoins présents et futurs, en termes de population et de générations à venir.

Le contenu du PADD est défini par l'article L151-5 du code de l'urbanisme (en vigueur depuis le 12 mars 2023).

"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 énergies renouvelables, 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.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27."

AR Prefecture

086-218601862-20250519-D2025_24-DE
Reçu le 20/05/2025
Publié le 20/05/2025

2. Les orientations politiques du PADD

Axe 1. Préserver et valoriser les richesses patrimoniales du territoire

Oyré est une commune rurale d'environ 33 km², habitée en moyenne par 29 habitants/km². Son tissu se compose majoritairement de terres agricoles, de boisements et enfin, dans une moindre mesure, d'un tissu urbain bâti.

La commune bénéficie d'un patrimoine de grande qualité tant sur le plan paysager qu'architectural.

Son paysage vallonné se compose d'une partie en champs très ouverts, ponctués de petits ensembles boisés, offrant d'importantes vues sur le territoire. À l'est, la forêt de la Guerche et de la Groie forment un ensemble boisé dense, lieu de randonnée et réservoir de biodiversité. Ce paysage est soutenu par un ensemble de ruisseaux, sources et plans d'eau qui tracent un riche réseau de continuités écologiques.

Le patrimoine architectural ponctue et enrichit le paysage de la commune. Son église, dédiée au culte de Saint-Sulpice, est classée au titre des monuments historiques depuis 1914. Son tissu bâti ancien, entourant le monument et composant également certains hameaux de la commune, est le témoin d'un savoir-faire et d'une architecture traditionnelle. Mais l'extension contemporaine du tissu urbain le long des axes de communication suit une logique assez expansive et consommatrice en espace. La topographie naturelle du site met en évidence le mitage* du territoire par l'éparpillement du tissu bâti. Il y a donc nécessité à protéger l'existant et anticiper un développement réfléchi au regard des contraintes paysagères, architecturales et environnementales actuelles.

1.1 Considérer le paysage comme support de projet

Le maintien et la préservation des cônes de vue et des fenêtres paysagères qui composent le paysage communal sont primordiaux. En ce sens, une attention particulière sera portée sur la localisation de nouvelles constructions afin de ne pas amplifier le phénomène de mitage du paysage déjà observable.

Des préconisations paysagères sur des secteurs en particulier seront faites dans le but d'intégration des constructions dans le paysage tant urbain que naturel.

Le patrimoine paysager : arbre isolé, petits ensembles, marres... garants de l'identité communale, sera inventorié.

Les haies bocagères remarquables seront identifiées et protégées avec les outils réglementaires adaptés.

Afin de s'adapter au réchauffement climatique et aux îlots de chaleur du centre-bourg, la commune favorisera la végétalisation de ses espaces publics autant que faire se peut.

1.2 Préserver et valoriser le patrimoine architectural

Les caractéristiques du tissu bâti ancien et traditionnel seront préservées. Aussi les caractéristiques de l'architecture et des paysages locaux seront référencées et privilégiées (volumes, couleurs du bâti, palette végétale...).

Enfin, les principaux sites touristiques du territoire seront préservés, valorisés et reliés entre eux afin de mettre en valeur le territoire communal et ses spécificités.

*Le mitage est l'éparpillement, sans plan d'urbanisme réellement cohérent, d'infrastructures, de zones d'habitat, de zones d'activité, dans des espaces initialement ruraux (forêt, prairie, champs) cf Site GéoConfluences <https://geoconfluences.ens-lyon.fr/glossaire/mitage>

2. Les orientations politiques du PADD

Axe 1. Préserver et valoriser les richesses patrimoniales du territoire

1.3 Renforcer la trame verte et bleue

La trame verte et bleue forme un réseau de continuités écologiques, réservoir de biodiversité pour la faune et la flore terrestres et aquatiques. Elle comprend les zones humides, qui contribuent à l'épuration des eaux, à la gestion équilibrée des ressources en eau notamment au soutien des nappes et à la limitation des crues. Dans un objectif de préservation et de valorisation de cette trame, un travail d'identification, de préservation voire de renforcement sera mené.

La commune dispose également de haies qui ponctuent le paysage et dont l'intérêt écologique est essentiel au territoire : corridor, pare-vent, gestion des eaux, lutte contre l'érosion.... La commune poursuivra la plantation de nouvelles haies d'essences locales en collaboration avec les acteurs locaux.

AR Prefecture

086-218601862-20250519-D2025_24-DE

Reçu le 20/05/2025

Publié le 20/05/2025

2. Les orientations politiques du PADD

Axe 1. Préserver et valoriser les richesses patrimoniales du territoire

IDENTIFICATION PRÉSERVATION VALORISATION RENFORCEMENT



1.1 Considérer le paysage comme support de projet

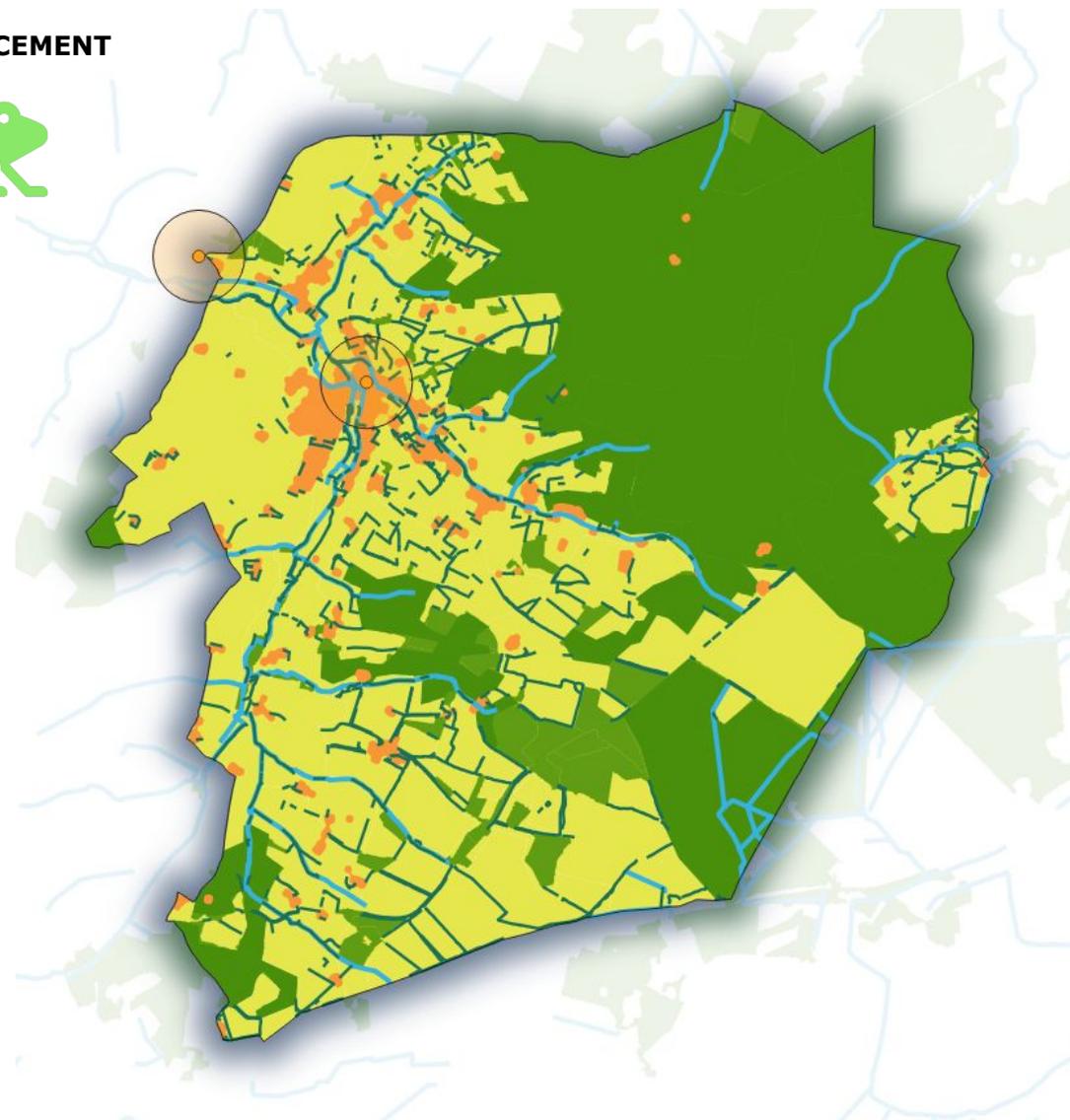
-  Paysage agricole
-  Paysage forestier

1.2 Préserver et valoriser le patrimoine architectural

-  Monument historique
-  Tissu bâti

1.3 Renforcer la trame verte et bleue

-  Réseau de haies
-  Réseau hydraulique



AR Prefecture

086-218601862-20250519-D2025_24-DE
Reçu le 20/05/2025
Publié le 20/05/2025

2. Les orientations politiques du PADD

Axe 2. Développer un parc de logements adapté à l'évolution de la population et aux changements climatiques

Depuis 2014, la commune de Oyré a vu le nombre de ses habitants diminuer de 3.5%.

27,2% de la population oyrillonnaise est âgée de 60 à 74 ans, part majoritaire depuis 2020. La part des 45-59 ans diminue depuis 2009. Le constat est clair, la population oyrillonnaise vieillie. La taille des ménages sur la commune diminue également. Aussi, le maintien et l'accompagnement dans les meilleures conditions de la population est primordiale.

En parallèle, le parc de logements est quasiment exclusivement composé de maisons individuelles souvent de grande taille, majoritairement occupées par les propriétaires.

Les logements vacants représentent 1.48% du parc, soit 7 logements. La vacance est donc quasi inexistante sur le parc de logements.

Le parc bâti est également vieillissant. La diminution et la maîtrise des consommations énergétiques deviennent un enjeu pour les ménages.

Dans ce contexte de développement, la commune s'est fixé des objectifs de population avec une croissance de +0.4% pour la période 2021-2035. Pour cela la construction de 69 logements neufs est nécessaire, soit une moyenne de près de 7 nouveaux logements par an. L'objectif de population étant fixé à 1016 habitants pour 2035, il représente 56 habitants supplémentaires par rapport à 2021.

Pour se faire, la commune souhaite développer un parc de logements adapté, qualitatif et économe.

2.1 Privilégier le développement urbain en centre-bourg

Pour faciliter l'accès aux services, équipements, commerces et limiter l'étalement urbain, les nouvelles constructions se concentreront dans et à proximité immédiate du centre-bourg.

2.2 Diversifier l'offre en logement pour répondre aux différents besoins du parcours résidentiel

Afin de répondre aux besoins des personnes âgées et contribuer à l'installation de nouveaux ménages, le développement de constructions de petite taille (en typologie et en surface) sera encouragé. De même la création de terrains à construire plus petits que ceux existants sera privilégiée.

2.3 Encourager la rénovation énergétique et le développement de constructions bioclimatiques

L'utilisation des matériaux ou des dispositifs exploitants les énergies renouvelables dès lors qu'ils s'insèrent au mieux dans leur environnement urbain et paysager sera favorisé.

L'orientation des nouvelles constructions sera optimisée pour limiter la consommation énergétique des logements.

Les formes simples offrant une meilleur compacité et facilitant la maîtrise des consommations énergétiques seront favorisées.

Enfin, les projets d'architecture contemporaine économes en énergie et durables seront autorisés.

AR Prefecture

086-218601862-20250519-D2025_24-DE

Reçu le 20/05/2025

Publié le 20/05/2025

2. Les orientations politiques du PADD

Axe 2. Développer un parc de logements adapté à l'évolution de la population et aux changements climatiques



1016 habitants à l'horizon 2035,

↗ 56 habitants

2.1 Privilégier le développement urbain en centre-bourg

-  Enveloppe urbaine du centre-bourg
-  Tissu diffu et hameau
-  Réseau viaire

2.2 Diversifier l'offre en logement pour répondre aux différents besoins du parcours résidentiel

- 
-  Diversité de logement en typologie et en surface

2.3 Encourager la rénovation énergétique et le développement de constructions bioclimatiques



Rénovation et construction de logements durables

AR Prefecture

086-218601862-20250519-D2025_24-DE
Reçu le 20/05/2025
Publié le 20/05/2025



2. Les orientations politiques du PADD

Axe 3. Préserver, valoriser et accompagner les évolutions vertueuses des activités agricoles

Oyré, commune rurale, est fortement marquée par l'activité agricole. Support du paysage, support économique, support pédagogique et touristique, l'agriculture a un rôle prépondérant pour le territoire communal ainsi son maintien tout comme son développement sont à assurer.

Le territoire communal est également composé à plus d'un tiers de boisement. Il est une composante importante du paysage oyrillonais. Ce boisement est aujourd'hui privé mais son maintien, son entretien et son développement font partie de la qualité du cadre de vie de la commune. Aussi sa préservation et son développement sont essentiels dans l'essor du territoire et la conservation de son paysage.

3.1 Veiller à la pérennité des exploitations agricoles

Afin de limiter les conflits d'usage entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, une réflexion globale sur les activités spécifiques à l'agriculture sera menée par exemple le déplacement des engins agricoles, les accès aux parcelles ou encore la préservation d'unités fonctionnelles. Dans cet objectif de limiter les conflits, une réflexion sur les espaces de transition sera également menée.

Un prolongement de la trame verte et bleue, fait de haies ou encore de massifs, servira de délimitation avec le centre-bourg et avec les hameaux.

Dans cet objectif de pérennisation mais aussi d'amélioration avec un complément de revenus, la diversification des activités agricoles sera également facilitée. La commercialisation des produits sur place qu'il s'agisse de la production directe (fruits, légumes, lait...) ou de sa transformation (fromages, ...) dans le cadre d'une activité en circuits courts sera encouragée. La reconversion des bâtiments à ces fins sera permise.

En ce sens, par cette diversification des revenus, le développement de l'agriculture biologique sera encouragée.

Il sera également possible après un repérage, de reconverter en habitation ou à vocation touristique (*gîte, chambre d'hôtes...*) le patrimoine ancien, parfois devenu inadapté aux pratiques actuelles des exploitations.

Enfin les projets de production d'énergie seront soutenus. L'activité agricole pourra se munir de panneaux photovoltaïques ou solaires tant que ces derniers resteront liés et nécessaires à l'activité et s'intégreront harmonieusement dans le paysage. En aucun cas, les énergies renouvelables ne doivent devenir l'activité principale d'un usager de la commune.

AR Prefecture

086-218601862-20250519-D2025_24-DE

Reçu le 20/05/2025

Publié le 20/05/2025

2. Les orientations politiques du PADD

3.2 Préserver les paysages

Le maintien de l'activité agricole dans les meilleures conditions doit se faire dans un souci de préservation des caractéristiques paysagères du territoire. Ainsi, les nouveaux bâtiments agricoles tout comme les équipements participant à leur fonctionnement seront implantés dans un souci d'intégration dans le paysage.

3.3 Préserver les massifs boisés et l'activité sylvicole

Le massif boisé est un support de biodiversité et de développement économique. Ainsi la sylviculture doit être encadrée et encouragée vers une démarche de gestion durable.

La bonne santé et l'accès fonctionnel à la forêt avec le maintien de voies et de chemins de qualité, seront assurés.

Dans un souci de préservation, la forêt pourra également devenir un support pour des usages complémentaires notamment pédagogiques et touristiques (randonnée, découverte nature...).

AR Prefecture

086-218601862-20250519-D2025_24-DE

Reçu le 20/05/2025

Publié le 20/05/2025

2. Les orientations politiques du PADD

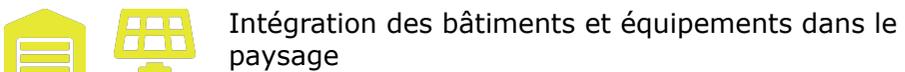
Axe 3. Préserver, valoriser et accompagner les évolutions vertueuses des activités agricoles

3.1 Veiller à la pérennité des exploitations agricoles

-  Paysage agricole
-  Enveloppe urbaine
-  Gestion des interfaces entre le tissu agricole et le tissu urbain



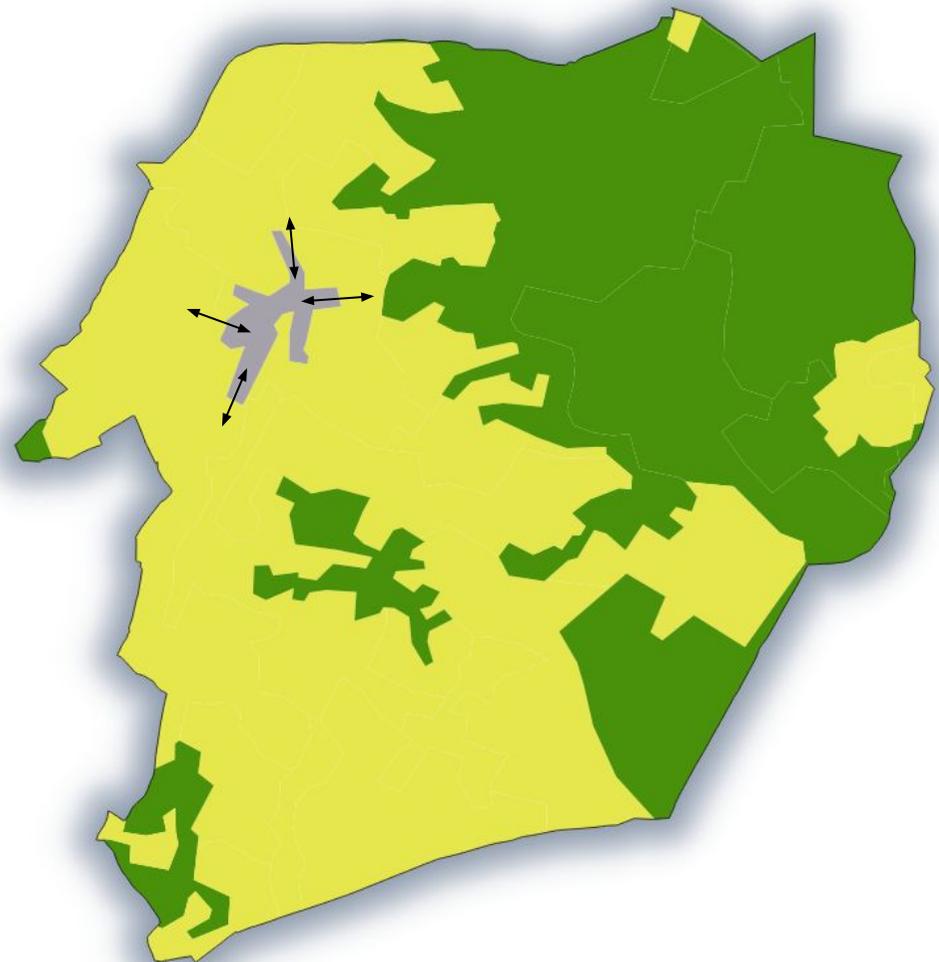
3.2 Préserver les paysages



3.3 Préserver les massifs boisés et l'activité sylvicole

 Paysage forestier
AR Prefecture

086-218601862-20250519-D2025_24-DE
Reçu le 20/05/2025
Publié le 20/05/2025



2. Les orientations politiques du PADD

Axe 4. Affirmer le rôle du centre-bourg et renforcer ses connexions avec le territoire intra et extra communal

Les habitants de la commune sont fortement dépendants de la voiture pour tout type de déplacement.

La commune souhaite favoriser en son sein les déplacements doux en concentrant les commodités : services, équipements, commerces, sur le centre-bourg.

4.1 Maintenir et renforcer les commerces en centre-bourg

Afin de renforcer la polarité sur le centre-bourg (Axe 2.1) il est nécessaire de privilégier et centraliser le développement des commerces, services et équipements sur le centre-bourg.

Le développement concomitant d'une offre de logements et de commerces, services et équipements en centre-bourg favorisera la dynamique de développement et de pérennisation de l'activité. En ce sens des emplacements réservés dédiés à l'activité pourront être étudiés si besoin.

4.2 Permettre le développement des mobilités douces sur le territoire communal

Une réflexion sur l'aménagement d'un maillage dédié aux mobilités douces (à pied, en vélo, en trottinettes, etc..) sera menée. L'objectif est de diminuer l'utilisation systématique de la voiture au sein de la commune.

Ce maillage doux se fera dans le centre-bourg, sur l'existant et dans les nouveaux projets urbains afin de faciliter l'accès aux services, commerces, et équipements et de créer des connexions entre quartiers d'habitat. Ce maillage se fera aussi à l'échelle de la commune afin de relier les hameaux entre eux et avec le centre-bourg.

Une vigilance particulière sera portée sur la sécurisation de ce maillage.

Des zones d'aménagement de transports collectifs : aires de covoiturage, arrêts de transport en commun ou scolaire, points de collecte pédibus... pourront être identifiées afin d'encourager un développement futur et leur sécurisation.

4.3 Permettre le développement de modes de transport plus vertueux

L'augmentation des transports électriques, vélo comme voiture, est à l'oeuvre et la demande en équipements pour recharger ces véhicules suit cette courbe. Aussi, la commune se doit de répondre à cette demande. Des espaces réservés à l'installation de bornes électriques pourront être identifiés et aménagés. Chaque nouvelle habitation pourra anticiper l'installation de ce type d'équipement.

4.4 Valoriser les randonnées communales et développer le tourisme

La commune possède plusieurs randonnées pédestres et cyclables à l'échelle communale et intercommunale. Un renforcement et une extension de nouveaux sentiers seront envisagés. Ils seront reliés à l'existant pour le confort des habitants.

Au moyen de ces nouveaux axes de mobilités, les hébergements d'accueil en activité ou à venir (Axe 3.1 notamment) pourront bénéficier d'un plus grand dynamisme touristique.

AR Prefecture

086-218601862-20250519-D2025_24-DE

Reçu le 20/05/2025

Publié le 20/05/2025

2. Les orientations politiques du PADD

Axe 4. Affirmer le rôle du centre-bourg et renforcer ses connexions avec le territoire intra et extra communal

4.1 Maintenir et renforcer les commerces en centre-bourg



Polarisation du centre-bourg



Développement des commerces et services

4.2 Permettre le développement des mobilités douces sur le territoire communal



Réseau viaire



Noeud routier

4.3 Permettre le développement de modes de transport plus vertueux



Diversification des modes de déplacement plus vertueux

4.4 Valoriser les randonnées communales et développer le tourisme

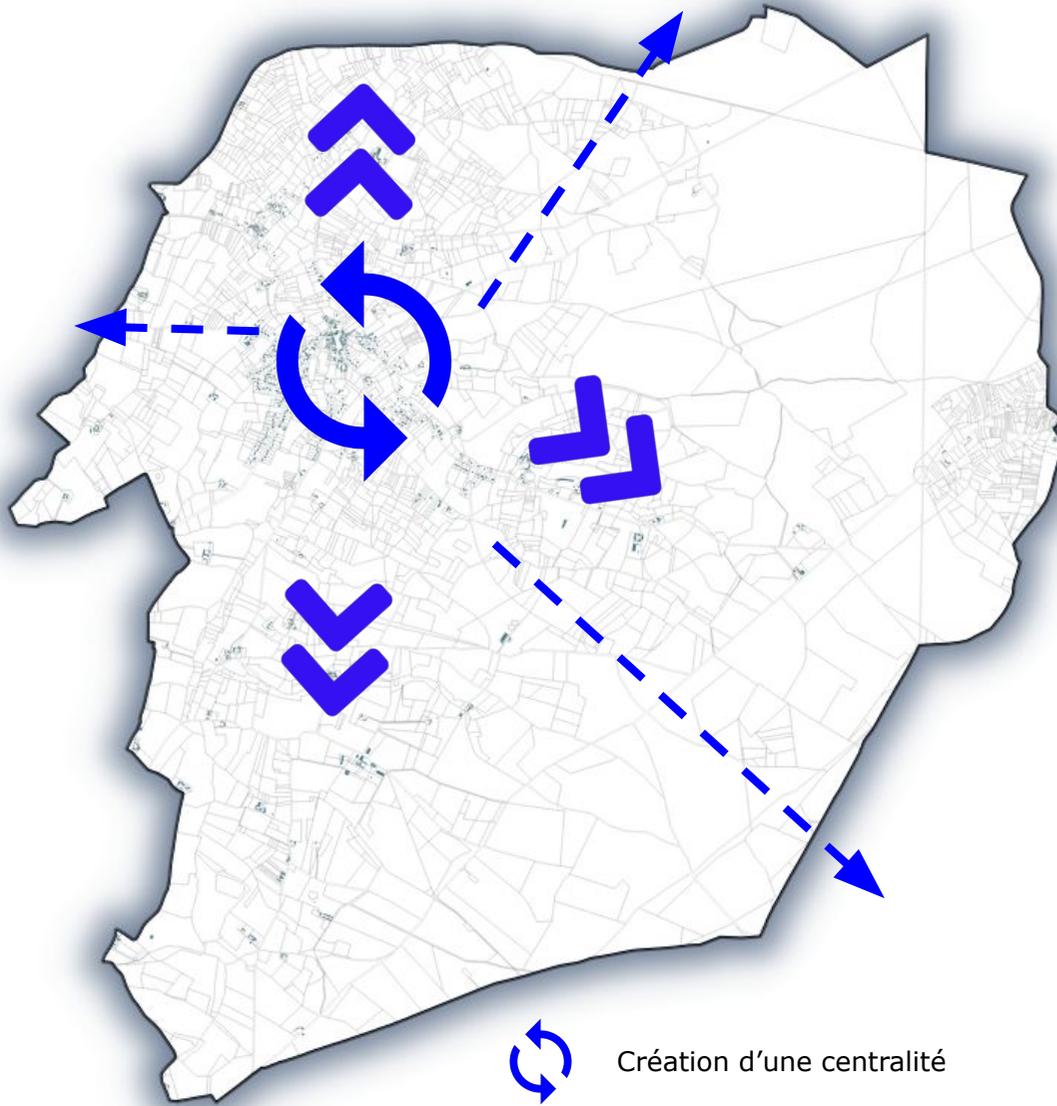


Création et valorisation des sentiers
AR Prefecture

086-218601862-20250519-D2025_24-DE
Reçu le 20/05/2025
Publié le 20/05/2025



3. Carte synthèse



Création d'une centralité



Développement en réseau avec les hameaux



Création de connexions

AR Prefecture

086-218601862-20250519-D2025_24-DE
Reçu le 20/05/2025
Publié le 20/05/2025

Préservation de l'identité du territoire au travers de son patrimoine architectural, paysager et environnemental



Développement d'une offre de logements diversifiée, adaptée et rénovée



Soutien et protection à l'agriculture dans son développement et ses transitions



Maintien et développement de services, commerces, équipements et liaisons



4. Données chiffrées

Le PADD se doit d'être compatible avec les objectifs du SCoT et du PLH.

La commune de Oyré fait partie de la zone Grand Châtelleraut Est, secteur rural hors pôle urbain, d'équilibre ou relais.

Les objectifs de ce secteur sont les suivants :

- Densité moyenne minimale : 12 logements/ha
- Objectif d'équilibre démographique : +0,6%

Dans un contexte de diminution de la consommation foncière et au regard de l'évolution démographique et des capacités foncières de la commune, les élus de la commune de Oyré se positionnent sur une croissance à +0.4%.

Ce scénario de développement à +0,4%, porterait la population 1016 habitants à horizon 2035, soit 56 habitants supplémentaires par rapport à 2021. Afin de pouvoir accueillir cette population supplémentaire, la commune aurait besoin de produire environ 69 nouveaux logements, soit une moyenne de près de 7 nouveaux logements par an.

Pour répondre à cet objectif, plusieurs solutions sont envisageables.

La priorité est donnée à la diminution de la vacance.

La part de vacance sur le territoire communale étant très faible avec seulement 7 logements vacants, la remobilisation est estimée à 2 logements.

La production de logements est ensuite envisagée à l'intérieur de la tâche urbaine et en renouvellement puis en extension.

Ainsi sont estimés :

- environ 20 logements sur le parc existant (renouvellement, changement de destination), 10 logements en densification et 8 logements en dent creuse, soit 60% à l'intérieur de la tâche urbaine et en renouvellement,
- d'environ 26 logements en extension urbaine, soit 40% en dehors de la tâche urbaine.

Les dents creuses stratégiques (parcelles non bâties de plus de 600 m²) tout comme les extensions urbaines font partie de la consommation foncière.

La consommation foncière en extension urbaine est envisagée à hauteur de 2 ha tandis qu'en dents creuses dites stratégiques 0.7ha.

La commune ne possédant pas le foncier de chaque gisement, la rétention foncière devra être prise en compte sur la production de logements en particulier sur les gisements fonciers en dents creuses et en densification car ces espaces ne pourront pas tous changer de destination dans les 10 prochaines années. Une rétention foncière d'environ 40% est estimée soit une diminution à 0.4ha consommable.

Le développement en extension est donc nécessaire afin de garantir la bonne évolution du scénario à +0.4%. Ainsi, conformément au SCoT, la consommation foncière projetée dans le PLU est de 2.4ha sur une trajectoire limitée à 2.4 ha soit une diminution de 51% par rapport à la période 2011-2021 (consommation de 4.9 ha).

AR Prefecture

086-218601862-20250519-D2025_24-DE

Reçu le 20/05/2025

Publié le 20/05/2025



AGENCE SCALE
4 rue du Ponant
85500 LES HERBIERS
contact@agence-scale.com

AR Prefecture

086-218601862-20250519-D2025_24-DE
Reçu le 20/05/2025
Publié le 20/05/2025