

ISLE - GUMONT

PUBLICATION : 10/05/89
APPROBATION : 23/11/90
MODIFICATION1: 04/02/94
MODIFICATION2: 01/07/98
MODIFICATION3: 29/06/01
REVISION 1 : 14/11/13

PLAN LOCAL D'URBANISME

REVISION N°1

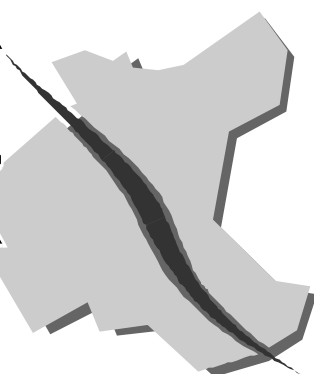
DOCUMENT 0

Rapport de Présentation

AGENCE D'URBANISME DE DEVELOPPEMENT ET D'AMENAGEMENT DE LA REGION TROYENNE

APPROUVE PAR DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL
en date du 14/11/2013

A
U
D
A
R
T



SOMMAIRE

PREAMBULE	4
OBJECTIFS DE LA REVISION	5
SITUATION ADMINISTRATIVE ET INTERCOMMUNALITE	7

I DIAGNOSTIC **10**

CHAPITRE I ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT **10**

LES RESSOURCES	10
TOPOGRAPHIE	10
GEOLOGIE, HYDROGEOLOGIE ET PEDOLOGIE	11
HYDROGRAPHIE ET HYDROLOGIE	11
LES MILIEUX NATURELS	12
<i>Protections et inventaires : la zone humide</i>	12
<i>Les milieux en présence</i>	14
<i>Les massifs boisés</i>	15
<i>Les zones agricoles</i>	16
<i>Les zones urbanisées</i>	16
ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS	18
L'EAU	19
L'AIR	19
<i>Climatologie</i>	19
<i>Qualité de l'air</i>	19
LES NUISANCES	20
<i>Les nuisances sonores</i>	20
<i>Les nuisances olfactives</i>	20
LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES	21
<i>Les risques naturels</i>	21
<i>Eau potable</i>	24
LE PATRIMOINE	25
ARCHEOLOGIE	25
HISTOIRE	26
LES EDIFICES ET LE PETIT PATRIMOINE	26
LE PAYSAGE	27
LES GRANDES COMPOSANTES	27
<i>Les entrées de village</i>	28
LA MORPHOLOGIE URBAINE	29
<i>Les sites d'implantation du bâti et la trame viaire.</i>	29
<i>Les espaces publics</i>	31
LE TISSU URBAIN ET L'ARCHITECTURE DU BATI	32
<i>Le parcellaire</i>	32
<i>L'implantation des constructions</i>	33
<i>Volumétrie du bâti</i>	34
<i>Matériaux</i>	34
<i>La zone d'activités</i>	35
SYNTHESE	36

CHAPITRE II LES DONNES DEMOGRAPHIQUES ET SOCIO-ECONOMIQUES, LES EQUIPEMENTS ET LES SERVICES, LES INFRASTRUCTURES ET LES DEPLACEMENTS **37**

LA DEMOGRAPHIE	37
EVOLUTION DE LA POPULATION	37
FACTEURS D'EVOLUTION DE LA POPULATION	38
STRUCTURE PAR AGE	38
COMPOSITION DES MENAGES	40

MOBILITE RESIDENTIELLE DES MENAGES _____	40
LE LOGEMENT	41
COMPOSITION DU PARC DE LOGEMENT _____	41
TYPLOGIE DES RESIDENCES PRINCIPALES _____	41
STATUT D'OCCUPATION DES RESIDENCES PRINCIPALES _____	42
NIVEAU DE CONFORT DES RESIDENCES PRINCIPALES _____	43
AGE DU PARC DE LOGEMENT _____	43
EVOLUTION DE LA CONSTRUCTION NEUVE _____	44
LE BESOIN EN LOGEMENTS _____	44
L'ECONOMIE LOCALE	45
L'EMPLOI _____	45
<i>La population de 15 à 64 ans</i> _____	45
<i>Actifs ayant un emploi</i> _____	46
<i>Le chômage parmi la population active de 15 à 64 ans</i> _____	46
<i>Mobilité professionnelle</i> _____	46
LE TISSU ECONOMIQUE _____	47
<i>L'activité agricole</i> _____	47
<i>Les activités de construction et de services</i> _____	47
LES EQUIPEMENTS ET SERVICES D'INTERET GENERAL	48
LES EQUIPEMENTS GENERAUX _____	48
EQUIPEMENTS SCOLAIRES _____	49
EQUIPEMENTS SPORTIFS ET DE LOISIRS _____	49
EQUIPEMENTS ET SERVICES SOCIOCULTURELS _____	49
VIE ASSOCIATIVE _____	49
LES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT	50
<i>Les réseaux de transport</i> _____	50
<i>Transport en commun</i> _____	51
<i>Zones accidentogènes</i> _____	51
LES DEPLACEMENTS	51
LES DEPLACEMENTS DOMICILE TRAVAIL _____	51
LES CIRCULATIONS DOUCES _____	53
LE STATIONNEMENT _____	53
<i>Les infrastructures publiques de stationnement</i> _____	53
<i>Le stationnement sur les espaces privés</i> _____	54
CHAPITRE III SYNTHESE DU DIAGNOSTIC	55
ENVIRONNEMENT SOCIAL ET URBAIN	55
ENVIRONNEMENT ECONOMIQUE	56
ENVIRONNEMENT NATUREL ET TERRITORIAL	56
CHAPITRE IV LES ENJEUX DEGAGES PAR LE DIAGNOSTIC	57
II JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU P.L.U.	59
CHAPITRE I EXPLICATION DES CHOIX DU P.A.D.D.	59
CHAPITRE II TRADUCTION REGLEMENTAIRE DES CHOIX DU P.A.D.D.	63
CHAPITRE III JUSTIFICATIONS DU REGLEMENT	66
LA ZONE UC _____	66
LA ZONE UL _____	71
LA ZONE UY _____	73
ZONES A URBANISER	75
LES ZONES 1AU _____	75
LA ZONE 1AUA _____	75
LA ZONE 1AUL _____	77

LES ZONES 2AU	78
LA ZONE 2AUA	78
ZONES AGRICOLES	79
LA ZONE A	79
ZONES NATURELLES	80
LA ZONE NP	80
TABLEAUX DES SURFACES	82
<i>CHAPITRE IV JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT</i>	84
LE SECTEUR DIT DES 'VIGNES DE LA CROIX' (ZONE 1AUA1)	84
LE SECTEUR DIT 'LA BOUVERIE' (ZONE 1AUL, 1AUA2 ET 2AUA)	87
ECHEANCIER DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION	90
<i>CHAPITRE V LES AUTRES DISPOSITIONS DU P.L.U.</i>	91
LES NUISANCES	91
LES RISQUES	91
LES EMPLACEMENTS RESERVES	91
LES ESPACES BOISES CLASSES	92
LES ELEMENTS DE PAYSAGE OU DE PATRIMOINE A PROTEGER	92
LES SERVITUDES	92
LES ANNEXES SANITAIRES	93
PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE	93
IIII LES INCIDENCES DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT	94
INCIDENCES DU P.L.U. ET MESURES D'ATTENUATION	94
LES ACTIONS A ENTREPRENDRE	96
LES INDICATEURS D'EVALUATION DES RESULTATS	96
ANNEXE MONUMENTS HISTORIQUES	97
EMPLACEMENTS RESERVES	98

PREAMBULE

Le présent rapport de présentation tel qu'il est prévu et défini à l'article R.123-2 du Code de l'Urbanisme poursuit quatre objectifs principaux :

- Il **expose le diagnostic** établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précise les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'agriculture, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services ;
- Il **analyse l'état initial de l'environnement** ;
- Il **explique les choix retenus** pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du "a" de l'article L.123-2. En cas de modification ou de révision, le rapport de présentation est complété par l'exposé des changements apportés ;
- Il **évalue les incidences** des orientations du plan **sur l'environnement** et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.
- Il **précise les indicateurs** qui devront être élaborés pour **l'évaluation des résultats** de l'application du plan prévue à l'article L.123-12-1 du Code de l'Urbanisme.

Son existence et sa lecture doivent permettre aux administrés de comprendre les principes d'organisation et les principales raisons sur lesquelles repose le plan proposé, évitant ainsi d'ignorer dans l'avenir, lors de modifications du P.L.U., les bases et données sur lesquelles est établi le document actuel.

Ce document comporte trois sections :

SECTION 1 - DIAGNOSTIC.

SECTION 2 - JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU P.L.U.

SECTION 3 - INCIDENCES DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT.

OBJECTIFS DE LA REVISION

Le Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) est un document d'urbanisme qui peut être remanié afin de prendre en compte d'une part, l'évolution des situations et d'autre part, les évolutions législatives. En effet, plusieurs lois parues dans les années 1990 doivent être prises en compte : la loi sur l'eau (1992), la loi Paysage (1993), la loi Barnier relative au renforcement de la protection de l'environnement (1995).

Surtout, il s'agit par le biais de cette révision d'adapter le document aux dispositions nouvelles introduites par la **loi Solidarité et Renouvellement Urbains** du 13 décembre 2000 modifiée par la **loi Urbanisme et Habitat** du 2 juillet 2003, c'est-à-dire transformer le Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) en Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.).

La loi **Engagement National pour le Logement** (E.N.L) du 13 juillet 2006 offre de nouvelles possibilités au P.L.U. : échancier prévisionnel, servitudes visant à réaliser des logements locatifs,... Elle a introduit un suivi du P.L.U., avec l'organisation d'un débat en conseil municipal tous les 3 ans, sur les résultats de l'application du plan.

L'ordonnance du 8 décembre 2005 et le décret du 5 janvier 2007, entré en vigueur le 1er octobre 2007, ont mis en place la réforme du permis de construire et des autorisations d'urbanisme.

Enfin, le « **Grenelle 1** », baptisé loi de programme relatif à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, du 3 août 2009 contient les grands principes relatifs à l'introduction des critères de la « durabilité » dans l'énergie, les transports, la construction, ainsi qu'à la préservation de la biodiversité.

L'article 19 de la loi intitulée « **Engagement National pour l'Environnement** » (ENE), dite loi « **Grenelle 2** » du 12 juillet 2010, a modifié les textes législatifs qui encadrent les P.L.U. Le décret d'application relatif aux documents d'urbanisme est paru en février 2012.

La loi du 5 janvier 2011 portant diverses dispositions d'adaptation de la législation au droit de l'Union européenne, modifie et atténue les conditions d'entrée en vigueur de l'article 19 de la loi Grenelle 2, applicables aux P.L.U en cours d'élaboration ou de révision.

Dans le cadre de la procédure de révision de son P.O.S en P.L.U, la commune d'Isle-Aumont a opté pour l'intégration des dispositions de la loi ENE dans son document d'urbanisme.

Le P.O.S. d'ISLE-AUMONT a été approuvé le 23 novembre 1990, puis a fait l'objet de deux modifications en dates du 1^{er} juillet 1998 et du 29 juin 2001.

Il convient aujourd'hui de faire évoluer ce document afin de l'actualiser en fonction des nouvelles orientations d'aménagement de la commune.

Par délibération du 1^{er} juillet 2011, la commune a prescrit la révision n°1 de son P.O.S./P.L.U.

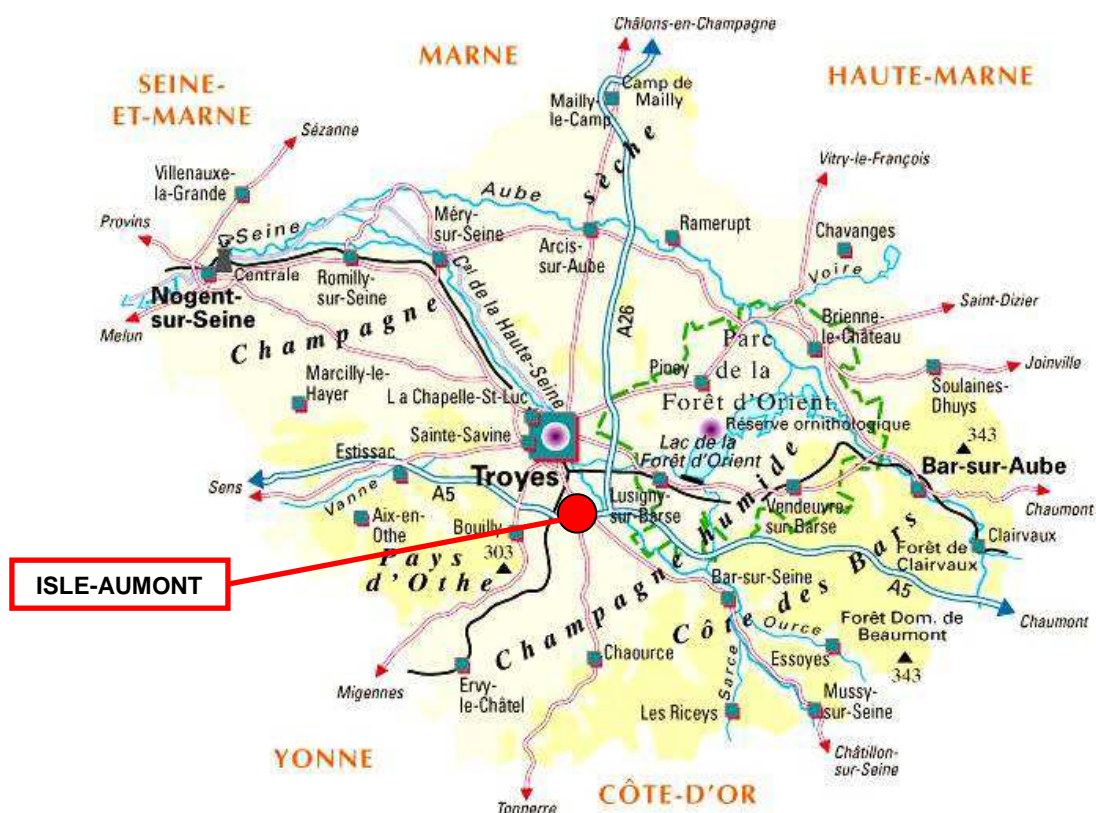
Au travers de la révision engagée, le Conseil Municipal entend :

- Ouvrir de nouvelles possibilités de construction dans le cadre d'un développement harmonieux et durable de la commune,
- Maîtriser l'urbanisation et l'étalement urbain tout en répondant aux besoins communaux en matière d'habitat, d'activités économiques et d'équipements collectifs,
- Assurer une bonne intégration des nouveaux espaces urbanisés,

- Compléter les liaisons entre les secteurs urbanisés et veiller au bon maillage du réseau de voirie,
- Favoriser le maintien et le développement de l'activité économique,
- Préserver l'agriculture,
- Préserver le patrimoine bâti et naturel ainsi que les paysages,
- Prendre en compte les risques naturels et technologiques.

SITUATION ADMINISTRATIVE ET INTERCOMMUNALITE

La commune d'Isle-Aumont est située dans le département de l'Aube, au sud de l'agglomération troyenne, à environ 10 kilomètres de Troyes.



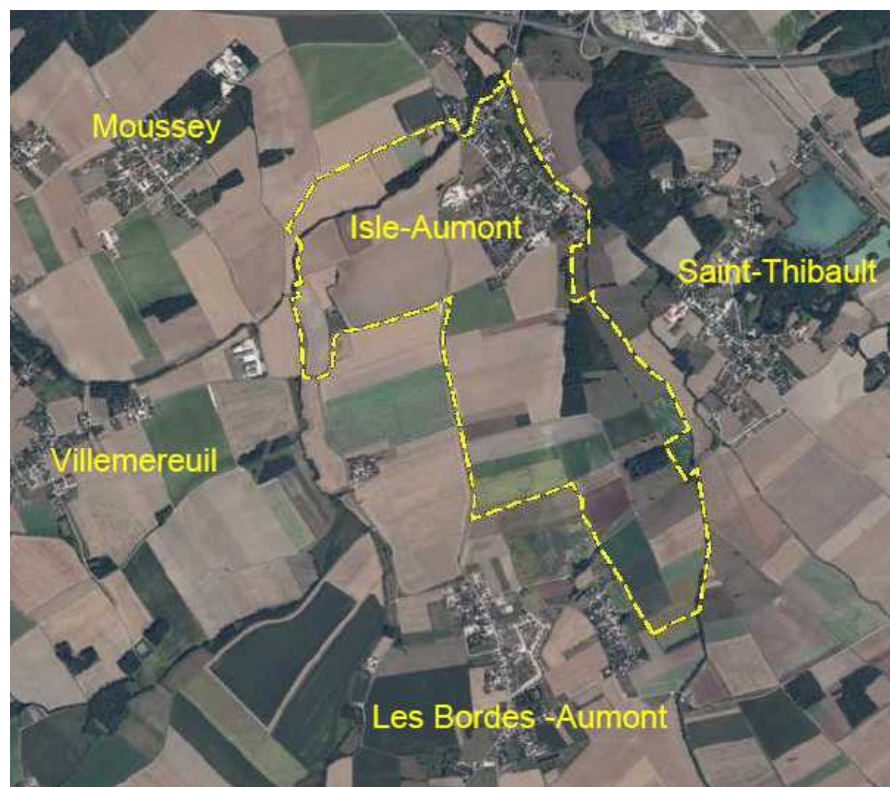
Isle-Aumont fait partie de l'aire du Schéma de Cohérence Territoriale (S.Co.T.) de la Région Troyenne, approuvé le 5 juillet 2011.

La commune dépend administrativement du canton de Bouilly et de l'arrondissement de Troyes.

Commune à caractère péri-urbain, la superficie du finage est de 348 hectares, l'un des plus petits territoires du département, pour 516 habitants au dernier recensement de 2009 (INSEE).

Les communes riveraines sont les suivantes :

- Moussey,
- Saint-Thibault,
- Les Bordes-Aumont,
- Villemereuil.

Les communes avoisinantes

Sources : AUDART

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE BOUILLY-MOGNE-AUMONT :

Isle-Aumont fait partie de la communauté de communes de Bouilly-Mogne-Aumont créée le 1^{er} janvier 2011 et qui regroupe 25 communes soit 7 853 habitants (population du recensement 2009). Le siège de la communauté est fixé à la mairie de Bouilly.

Ses compétences obligatoires sont les suivantes dans le cadre de :

- l'aménagement de l'espace communautaire : **la création et la réalisation de zones d'aménagement concerté (Z.A.C.), d'une superficie supérieure à 4 ha.**
- les actions de développement économique intéressant l'ensemble de la communauté : **la création, l'aménagement, l'entretien et la gestion de zones d'activités (d'une superficie supérieure à 4 ha) ; la constitution et la gestion de réserves foncières nécessaires aux aménagements d'intérêt communautaire ; la création, l'accueil, le maintien, l'extension ou la promotion d'actions, d'équipements et d'activités touristiques.**

Ses compétences optionnelles sont les suivantes dans le cadre de :

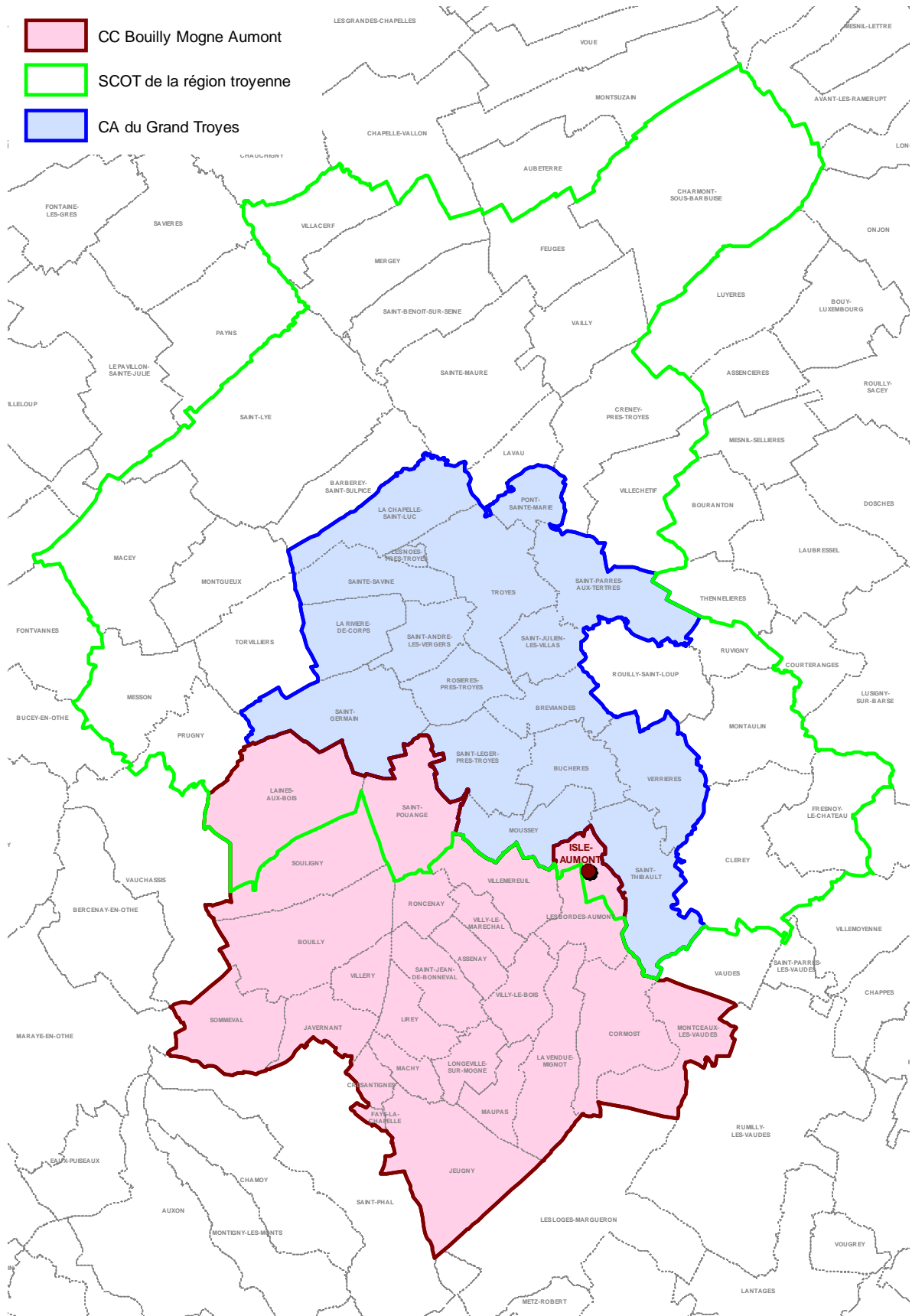
- la protection et la mise en valeur de l'environnement le échéant dans le cadre de schémas départementaux et soutien aux actions de maîtrise la demande d'énergie : **les déchets ménagers.**
- la création, l'aménagement et l'entretien de la voirie d'intérêt communautaire : **la création et la gestion de voiries publiques situées à l'intérieur des zones d'activités reconnues d'intérêt communautaire.**
- l'action sociale d'intérêt communautaire : **les actions en faveur de la jeunesse.**

Ses compétences supplémentaires sont les suivantes :

- **la création et la gestion d'un pôle de secrétariat intercommunal,**
- **la création et la gestion d'un pôle de service technique intercommunal.**

⇒ **Néanmoins, compte-tenu de sa proximité géographique, la commune d'Isle-Aumont a l'intention d'intégrer la Communauté d'Agglomération du Grand Troyes.**

La CC de Bouilly-Mogne-Aumont, le Grand Troyes et le SCOT



Source : AUDART

I DIAGNOSTIC

CHAPITRE I ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

LES RESSOURCES

TOPOGRAPHIE

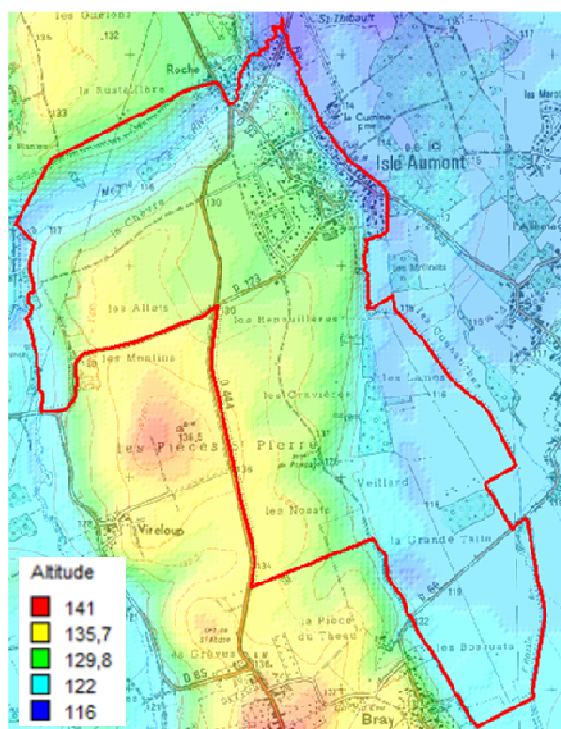
D'une superficie de 348 hectares, le territoire d'Isle-Aumont s'inscrit dans celui de la région agricole de la Plaine de Troyes. Il occupe les versants d'un léger plateau qui prend naissance à la confluence des vallées de la Mogne et de l'Hozain, et qui se développe vers le sud-ouest. Ces deux vallées constituent une partie des limites communales.

La topographie est peu mouvementée, de 118 mètres au point le plus bas situé dans la vallée, au nord du territoire, à 139 mètres au sud-ouest, sur le plateau.

L'urbanisation s'est développée en majeure partie sur le coteau oriental et plus particulièrement à partir du site de la butte d'Isle-Aumont, ancien insula oppidum expliquant une présence humaine sur le secteur depuis la plus haute antiquité. Cette butte, surmontée de son Eglise aux trois sanctuaires, domine d'une douzaine de mètres la vallée de l'Hozain. Elle constitue une caractéristique forte de la commune et marque tout particulièrement le paysage bâti du centre bourg.

Le hameau de Roche, situé à la fois sur le territoire d'Isle-Aumont et sur celui de Moussey, s'est développé plus au nord, au nord du cours d'eau de la Mogne.

Le relief du territoire d'Isle-Aumont



Sources : AUDART

GEOLOGIE, HYDROGEOLOGIE ET PEDOLOGIE

La qualité du sous-sol d'Isle-Aumont est fortement caractérisée par la présence des vallées de l'Hozain et de la Mogne.

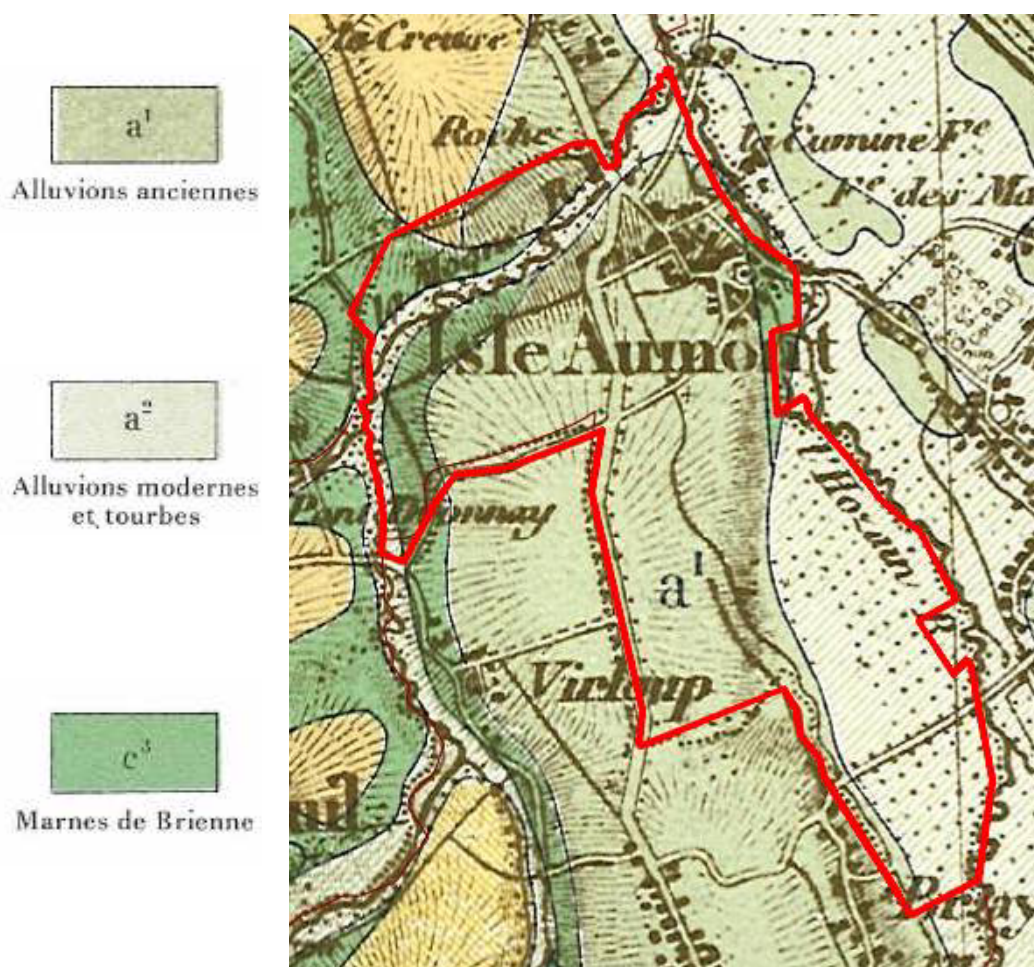
Ainsi, la majorité du territoire communal est constituée d'alluvions* anciennes. Il s'agit de dépôt de graviers recouverts par un manteau de limons superficiels.

Constituée en grande partie par des limons d'inondation, comprenant aussi des sables graveleux et des graviers calcaires, la vallée de l'Hozain comprend essentiellement des alluvions modernes.

Enfin, la vallée de la Mogne rassemble des marnes de Brienne, ensemble marno-argileux comprenant des couches grésosableuses et dont l'épaisseur reste très variable.

*Alluvions : dépôts de sédiments (boues, sables, graviers, cailloux...) abandonnés par un cours d'eau quand la pente ou le débit sont insuffisants.

Géologie du territoire d'Isle-Aumont



Sources : AUDART sur fond de Carte géologique de la France, Ministère de l'Industrie, 3^e édition, 1968

HYDROGRAPHIE ET HYDROLOGIE

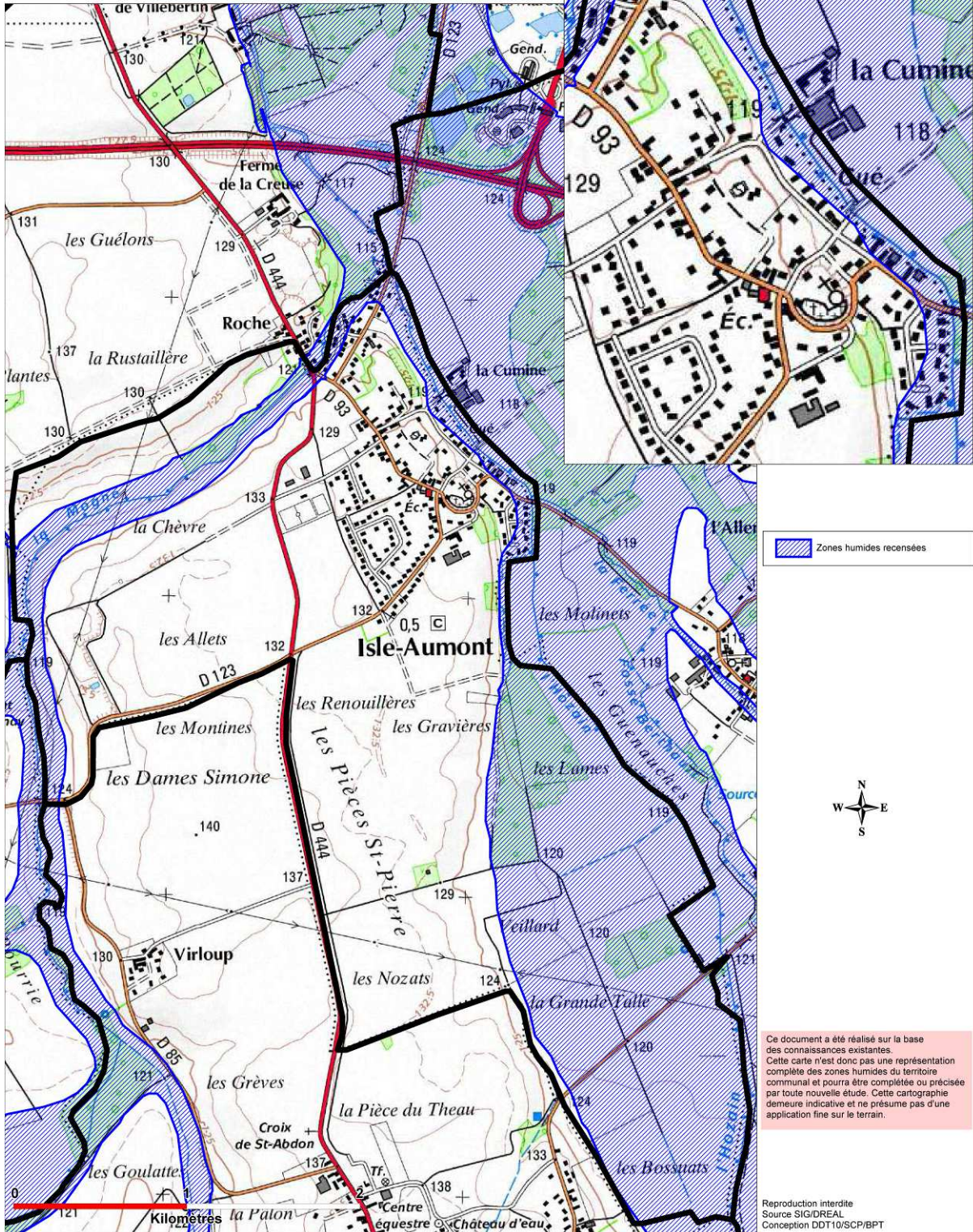
L'Hozain est le principal cours d'eau présent sur le territoire d'Isle-Aumont. Affluent de la Seine, il constitue la limite Est du finage. Il se caractérise par de fortes fluctuations saisonnières de débit et, selon les études réalisées en 2008 à partir de la station de mesures de Rumilly-les-Vaudes, par un bon état écologique.

La Mogne est le deuxième cours d'eau présent sur la commune. Affluent principal de l'Hozain, il dessine une partie de la limite nord du territoire.

Zones Humides



**COMMUNE
D'ISLE-AUMONT**
Zones à dominante humide



Source : Porter à connaissances de l'Etat






Les milieux en présence

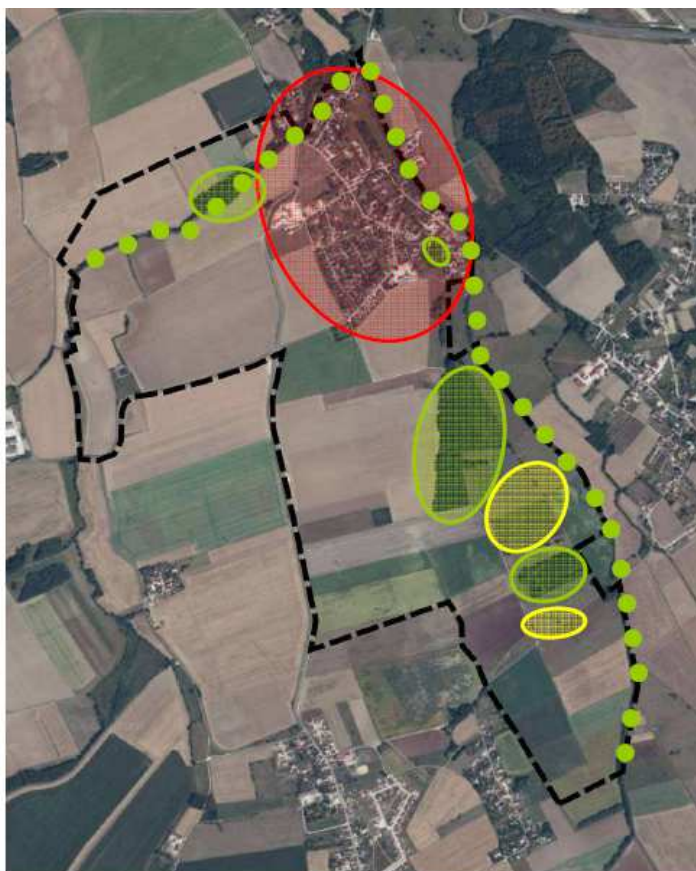
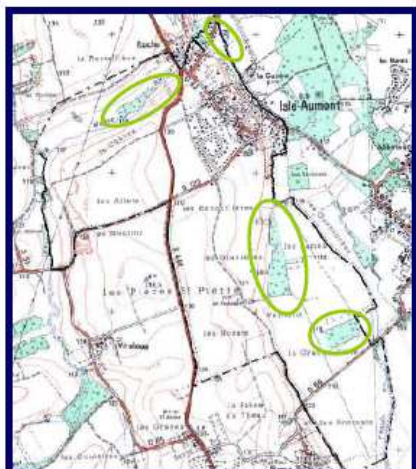
Cinq grands ensembles peuvent être distingués sur le territoire communal :

- Les zones de grandes cultures, qui s'étendent sur une large partie du territoire et qui occupent tous les types de sites (vallées, versants, plateau). Constituées de vastes parcelles, ces zones présentent un milieu naturel plutôt pauvre sur le plan de la faune et de la flore,
- Les espaces boisés de plaine, qui participent à la diversité du paysage. Éléments rares au sein de la plaine agricole, ils sont sources de richesses faunistiques et floristiques et sont particulièrement sensibles aux évolutions,
- Les boisements des rivières de l'Hozain et de la Mogne, caractéristiques du milieu humide. Outre leur rôle pour le maintien des berges, ces boisements soulignent le tracé des cours d'eau dans le paysage, dessin d'autant plus intéressant qu'il constitue une enveloppe autour du village et qu'il marque en partie les limites du territoire communal.
- Le secteur de prairies qui correspond à la zone humide située sur une large partie du sud du territoire communal,
- Les zones bâties qui peuvent présenter des milieux-relais intéressants pour la petite faune qui colonise les jardins, vergers, espaces verts...

Les cinq grands milieux en présence

4 grands ensembles :

- — limites communales,
-  les zones de culture,
-  les espaces boisés,
-  les boisements des rivières,
-  les zones bâties,
-  les secteurs de prairie.



Source : AUDART

Les massifs boisés

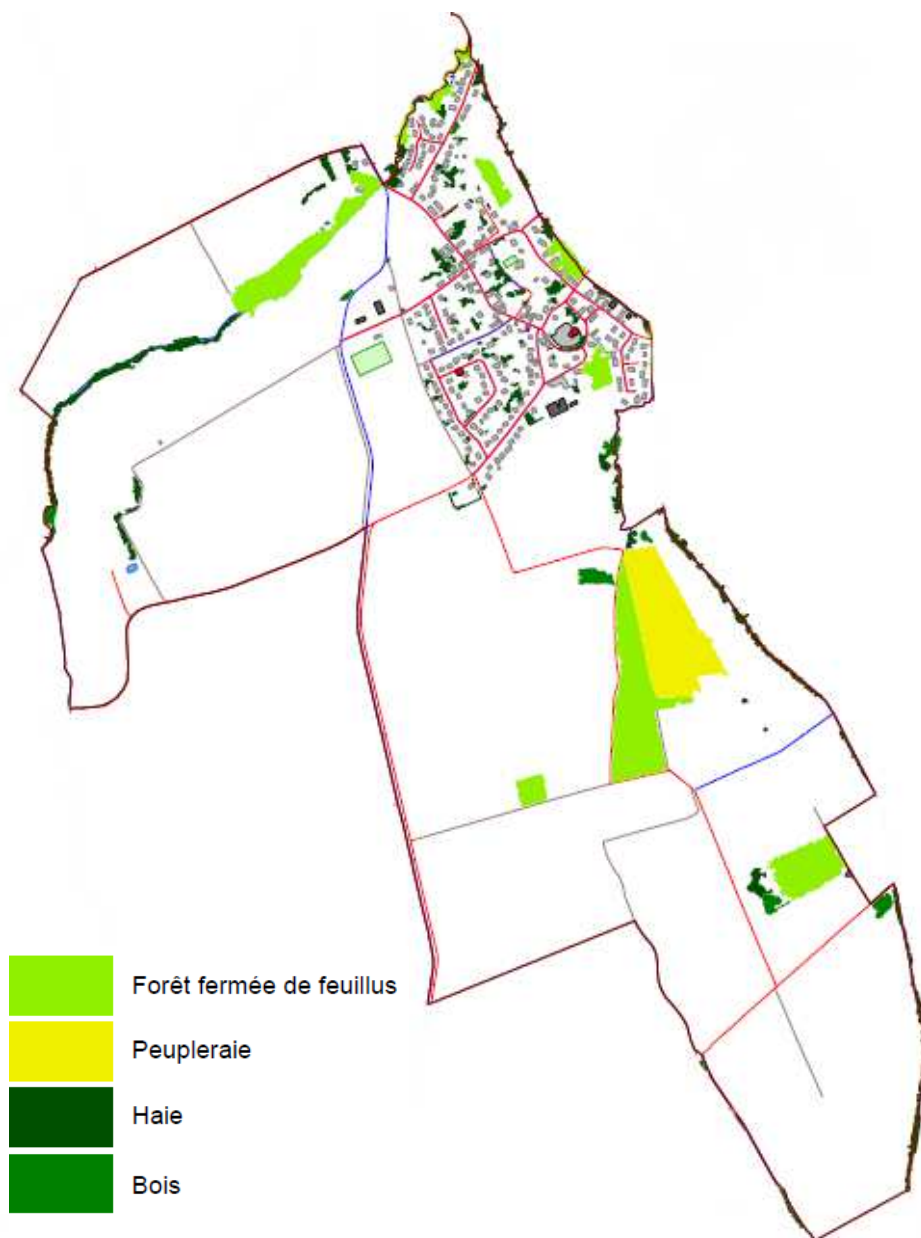
Les espaces boisés sont principalement localisés le long des rives de la Mogne et de l'Hozain et marquent ainsi nettement les limites du territoire communal dans le paysage. Ils constituent également une enveloppe verte au creux de laquelle se niche le village. Outre leur intérêt écologique, notamment pour le maintien des berges des cours d'eau, ils participent donc fortement à l'insertion du bâti au sein du paysage.

Ces boisements s'étoffent ponctuellement le long de la Mogne, au lieu dit 'La Chèvre' ainsi qu'à l'extrême nord du territoire.

Des espaces boisés sont également présents au sein de la plaine agricole, au lieu dit 'La Grande Taille' ainsi que dans le secteur situé au nord de la zone humide aux lieux dits 'La Queue de Morue', 'Veillard' et au nord 'des Lames'.

Le bois situé au nord-est de la butte d'Isle est également intéressant tant d'un point de vue paysager qu'environnemental puisqu'il permet de freiner les ruissellements des eaux pluviales qui s'écoulent naturellement en direction du lotissement de la rue des Moulins.

Localisation et nature de la végétation à Isle-Aumont



Source : AUDART

Les zones agricoles

Elles sont majoritairement dédiées à la culture céréalière mais sont aussi occupées par des prairies et l'exploitation forestière de peupleraies.

Les évolutions de l'activité agricole ont transformé, de manière relativement rapide, la Champagne en région céréalière très productive, réduisant son potentiel faunistique et floristique. Les remembrements ont entraîné des défrichements massifs, et ont transformé les nombreux champs, organisés jadis en lanières, en parcelles carrées ou rectangulaires, de grandes dimensions et dénuées de végétation. Ce vaste espace agricole, situé en partie sur les versants des vallées et sur le plateau, offre des vues dégagées sur un vaste horizon cultivé.

Le plateau agricole sur le territoire d'Isle-Aumont



Source : AUDART, 2012

Les boisements situés dans la plaine agricole constituent donc des éléments de paysages remarquables et remarquables en tant que milieux relais pour la faune et la flore au cœur des zones cultivées. Ils sont en effet susceptibles de servir de zones de nourriture et de reproduction pour les animaux. Face à la disparition progressive et généralisée des bois de plaine, leur protection est un enjeu essentiel pour la préservation des continuités écologiques et plus largement de la biodiversité.

Les zones urbanisées

En dépit de son caractère artificialisé, le milieu bâti offre néanmoins une végétation particulièrement présente au sein du village d'Isle-Aumont. Le tissu urbain est en effet très végétalisé, que ce soit dans le centre ancien ou dans les secteurs de lotissements plus récents. Le village compte de nombreux vergers, jardins d'agrément et potagers, sources de diversités floristique et faunistique. L'espace vert situé devant l'église ainsi que les ruelles enherbées participent également à cette richesse.

Vergers rue des Gués



Rue des Moulins



Lotissement rue des Moulins



Source : AUDART, 2012

Localisation de la végétation au sein du tissu bâti d'Isle-Aumont



Source : AUDART

ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS

Les lois Grenelle Environnement réaffirment la nécessité de promouvoir une gestion économe de l'espace, et renforcent, à cet effet, le rôle des documents d'urbanisme. Le rapport de présentation du P.L.U. doit présenter une analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers ; l'objectif étant de fixer des objectifs de limitation de cette consommation.

A ce jour, les seules données disponibles sont les données Corine Land Cover. Néanmoins celles-ci ne sont pertinentes qu'à l'échelle nationale, départementale et cantonale. A l'échelle communale les informations produites se révèlent à la fois pauvres d'enseignement et peu précises.

Toutefois, des données proviennent de la Direction Générale des Impôts (DGI), une fois par an. Ces données sont récentes et ne peuvent donc pas être analysées sur le long terme. Elles ne donnent que la tendance de ces dernières années, entre 2006 et 2011. Pour la commune d'Isle-Aumont, elles indiquent :

- une grande stabilité des surfaces dédiées aux bois,
- une grande stabilité des surfaces dédiées aux landes,
- une grande stabilité des surfaces dédiées prés,
- une légère diminution de la surface dédiée aux jardins (-0,42 ha),
- une légère diminution des terres agricoles (-0,24 ha),
- une légère augmentation des surfaces occupées par des vergers (+0,06 ha).

Groupe de culture	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Bois	15,57	15,57	15,57	15,57	15,57	15,57
Dont peupleraies	1,94	1,94	1,94	1,94	1,94	1,94
Taillis simples	9,21	9,21	9,21	9,21	9,21	9,21
Eaux	0,99	0,99	0,99	0,99	0,99	0,99
Jardins	4,98	4,98	4,98	4,57	4,50	4,56
Landes	5,06	5,06	5,06	5,06	5,06	5,06
Prés	32,71	32,71	32,71	32,71	32,71	32,71
Sol	22,43	22,42	22,67	23,80	23,80	24,18
Terrains à bâtir	3,64	3,64	3,62	2,96	2,96	2,52
Terrains d'agrément	2,57	2,46	2,46	2,46	2,11	2,11
Terres	245,52	245,52	245,28	245,28	245,28	245,28
Vergers	2,09	2,22	2,22	2,15	2,15	2,15
Total	335,56	335,56	335,56	335,55	335,14	335,14

Ces données permettent d'avoir un état « 0 » de la connaissance et permettront de pouvoir procéder à l'avenir à un suivi de la consommation de l'espace.

Le Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie (M.E.D.D.E.) proposera prochainement aux collectivités territoriales, maîtres d'ouvrages des S.Co.T. et P.L.U., des méthodes leur permettant de mesurer et suivre l'extension des surfaces urbanisées. Cette demande récente inscrite dans le code de l'urbanisme nécessite en effet la mise en place d'outils et de méthodes partagées.

LA SANTE PUBLIQUE

L'EAU

L'eau distribuée et consommée à Isle-Aumont provient de trois captages situés sur la commune de Buchères. Sa qualité est conforme aux normes en vigueur. Aucun problème de pollution n'est recensé.

La Délégation Territoriale de l'Agence Régionale de Santé de l'Aube réalise en moyenne 2 550 contrôles de la qualité des eaux d'alimentation chaque année, ainsi que plus de 220 prélèvements sur les lieux de captage. Ces résultats sont consultables en mairie de chaque commune. Le législateur considère qu'une eau ne présente pas de risque pour la santé lorsqu'elle respecte, concernant de nombreux paramètres (PH, coloration, microbiologie, sels minéraux, métaux, substances indésirables, pesticides, etc.), des valeurs réglementaires définies par l'arrêté du 11 janvier 2007.

L'AIR

Climatologie

A l'échelon local, les données météorologiques disponibles proviennent de la station METEOFRANCE de Troyes-Barbère, située à environ 20 kilomètres d'Isle-Aumont, au nord-ouest de l'agglomération troyenne. Ces données correspondent de manière générale au climat de la région troyenne, océanique, avec des influences continentales. Les saisons froides et humides alternent avec des saisons plus chaudes et sèches.

Les vents dominants sont des vents d'ouest et de sud-ouest. Les températures sont douces, avec des moyennes annuelles qui varient entre 9°C et 10,5°C.

Les précipitations s'élèvent à 650 mm d'eau par an, et se répartissent sur environ 150 jours. Ce sont les plus faibles du département.

Qualité de l'air

A l'échelle mondiale, le GIEC (Groupe d'experts Intergouvernemental sur l'évolution des climats) établit les faits avérés suivants :

- la température moyenne globale a augmentée d'environ 0,6° à la surface de la Terre,
- les concentrations en CO₂ dans l'atmosphère ont atteint des niveaux jamais enregistrés.

Les pays industrialisés ont signé et ratifié le protocole de Kyoto qui fixe un objectif international de réduction des émissions des gaz à effet de serre (GES). D'ici 2008-2012, il convient de réduire les émissions de gaz à effet de serre de 5,5 % par rapport à leur niveau de 1990. Pour l'Europe, cet objectif se traduit par une baisse de 8%.

Le gouvernement français a lancé en juillet 2004 le Plan Climat 2004-2012, qui définit les actions nationales de réduction des gaz à effets de serre. Il décline des mesures dans tous les secteurs de l'économie et de la vie quotidienne, notamment au travers des Plans climats Territoriaux, et incite les collectivités à s'engager dans une telle démarche.

La recommandation n° 23 est la suivante : viser, de la part des collectivités locale, (...) l'élaboration d'une véritable stratégie locale exprimée dans des Plans Climat Territoriaux se traduisant par :

- l'intégration des dimensions énergétique et climatique dans les documents et politiques d'urbanisme de planification (SCOT, PLU, PLH,...) ainsi que dans les documents et politiques d'urbanisme opérationnels (zones d'activités, opérations de renouvellement urbain) ;
- la maîtrise de l'étalement urbain pour réduire les consommations d'énergie.

La loi sur l'air du 30 décembre 1996 reconnaît à chacun le droit de respirer un air de qualité et d'être informé sur la qualité de l'air et de ses effets sur la santé et sur l'environnement.

Pour ce faire, en juin 1998 a été créée l'Association Régionale pour la Surveillance de la Qualité de l'Air en Champagne-Ardenne, devenue en 2000 ATMO Champagne-Ardenne. Un Plan Régional pour la Qualité de l'Air (P.R.Q.A.) a été approuvé en mai 2002. Ses orientations sont destinées à maintenir et à améliorer la qualité de l'air dans la région.

Les inventaires de l'émission des polluants utilisés par ATMO Champagne-Ardenne sont issus de l'étroite collaboration entre 6 AASQA (association agréée de surveillance de la qualité de l'air) centrées autour du Bassin parisien. Ils ont conduit à la création de plateforme de cartographies et de prévisions ESERALDA. Dans chaque maille de 1 km² ont été recherchées et quantifiées toutes les sources d'activités susceptibles d'émettre des substances polluantes dans l'air, qu'ils s'agissent de sources fixes ou mobiles.

En Champagne-Ardenne, les émissions de CO₂ se répartissent à part égale entre 4 sources : résidentiel, déplacements, industrie et agriculture. Les émissions de l'agriculture sont liées à la fabrication des intrants (pesticides, engrais...) et aux émissions d'élevage (bovins principalement).

ATMO Champagne-Ardenne peut extraire de façon plus fine pour chaque secteur la contribution des différentes sources spécifiques. Le diagnostic permet donc à la collectivité d'agir sur son patrimoine et d'aller vers les citoyens à travers des mesures de réduction des émissions impliquant chacun proportionnellement à son impact sur le réchauffement climatique.

Dans l'agglomération troyenne, trois stations permettent de mesurer la qualité de l'air. Celle-ci est estimée globalement bonne. Des pics d'ozone ponctuels apparaissent généralement à partir du printemps jusqu'en septembre, sans toutefois dépasser les seuils d'information et de recommandation. Les valeurs élevées, relevées dès les premiers beaux jours, sont fortement liées aux activités humaines (transports et industries). Une montée d'ozone en ville se traduit par des teneurs encore plus élevées en périphérie et en zone rurale, générée par ces polluants urbains en migration.

LES NUISANCES

Les nuisances sonores

Les nuisances sonores sur la commune sont liées aux **infrastructures de transports** terrestres. Les arrêtés préfectoraux du 20 février 2012 définissent 5 catégories de voies ainsi que des largeurs affectées par le bruit de part et d'autre des infrastructures concernées.

Sur le territoire d'Isle-Aumont, l'autoroute A.5 est classée en catégorie 2. La largeur de la bande affectée par le bruit est de 250 mètres de part et d'autre du tronçon. La RD.444 est classée en catégorie 4, induisant une bande de 30 mètres affectée par le bruit de part et d'autre de la voie sauf sur le tronçon compris entre les RD.123 et RD.85., classé en catégorie 3, où la largeur de la bande affectée par le bruit est de 100 mètres de part et d'autre de la voie.

Dans les secteurs affectés par le bruit de part et d'autre des voies, les constructions d'habitation doivent respecter les normes d'isolement acoustique définies par la législation en vigueur.

Au sein du tissu urbanisé, un trafic conséquent est à noter rue Sainte-Reine, axe très emprunté car il permet de rejoindre rapidement la RD.671, notamment pour regagner l'agglomération troyenne.

Les nuisances olfactives

Des nuisances olfactives ponctuelles sont occasionnées par l'usine de déshydratation située sur la commune de Villemeureuil ainsi que par l'épandage des boues de la distillerie de Buchères. Ce phénomène peut survenir pendant plusieurs jours par an, en fonction de la direction du vent.

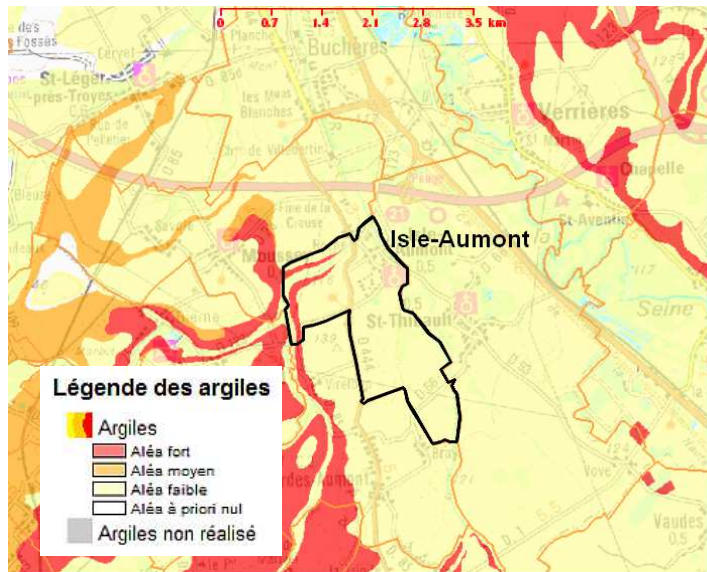
LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Les risques naturels

Le risque 'mouvement de terrain - retrait et gonflement des argiles' :

Une zone d'aléas faible a été identifiée sur certains secteurs du territoire d'Isle-Aumont par le bureau de recherches géologiques et minières (BRGM). De plus amples informations, notamment sur les mesures préventives à adopter en matière de construction, sont disponibles sur le site internet « www.argiles.fr ».

L'aléa retrait-gonflement des sols argileux



Source : AUDART sur fond de carte BRGM

Les risques d'effondrement dus à la présence de cavités souterraines

Isle-Aumont est concernée par les risques d'effondrement de terrains sur deux sites. La commune est recensée dans la base nationale 'Bdcavité' du bureau de recherches géologiques et minières (BRGM). La cavité souterraine répertoriée est une cave celtique, a priori localisée au sein du tissu bâti. Des informations supplémentaires sur le risque d'effondrement et de mouvements de terrains dus à la présence de cavités souterraines sont disponibles sur les sites « www.bdcavite.net » et « www.bdmvt.net ».

Les connaissances communales recensent également un risque d'effondrement au lieu dit 'Les Vignes de la Croix', à l'emplacement d'une ancienne gravière.

Situation de l'ancienne gravière



Source : AUDART

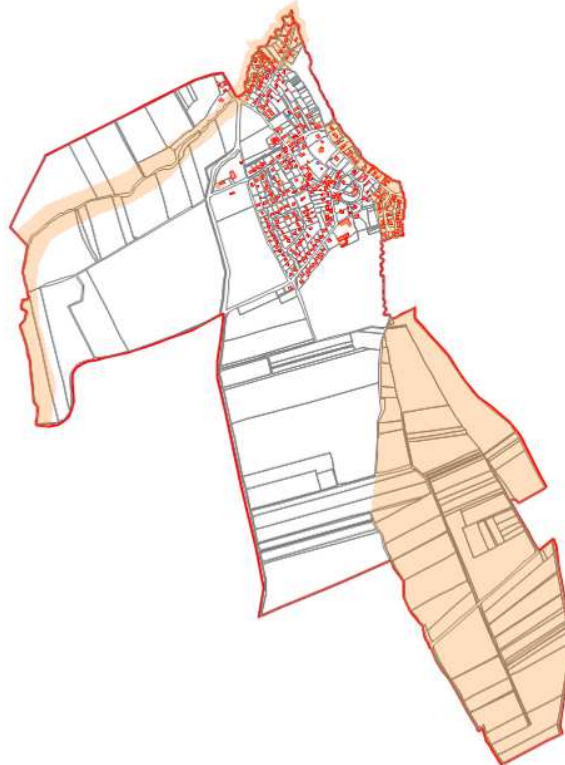
Le risque d'inondations

Le territoire communal n'est pas compris dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) de l'agglomération Troyenne.

Néanmoins, la cartographie des zones humides ainsi que les connaissances communales permettent de définir des secteurs à risque, correspondant aux débordements des cours de la Mogne et de l'Hozain, aux remontées de nappes phréatiques, sources et eaux de ruissellement.

Le code de l'urbanisme impose la prise en compte 'des risques naturels prévisibles' (article L121-1) dans les documents d'urbanisme afin d'assurer 'la sécurité et la salubrité publique' (article L110). 'Les documents graphiques du règlement font, en outre, apparaître s'il y a lieu [...] les secteurs où [...] l'existence de risques naturels, tels qu'inondations [...] justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.' (article R123-11).

Zones à risque d'inondation sur la commune d'Isle-Aumont



Source : AUDART

Les risques technologiques

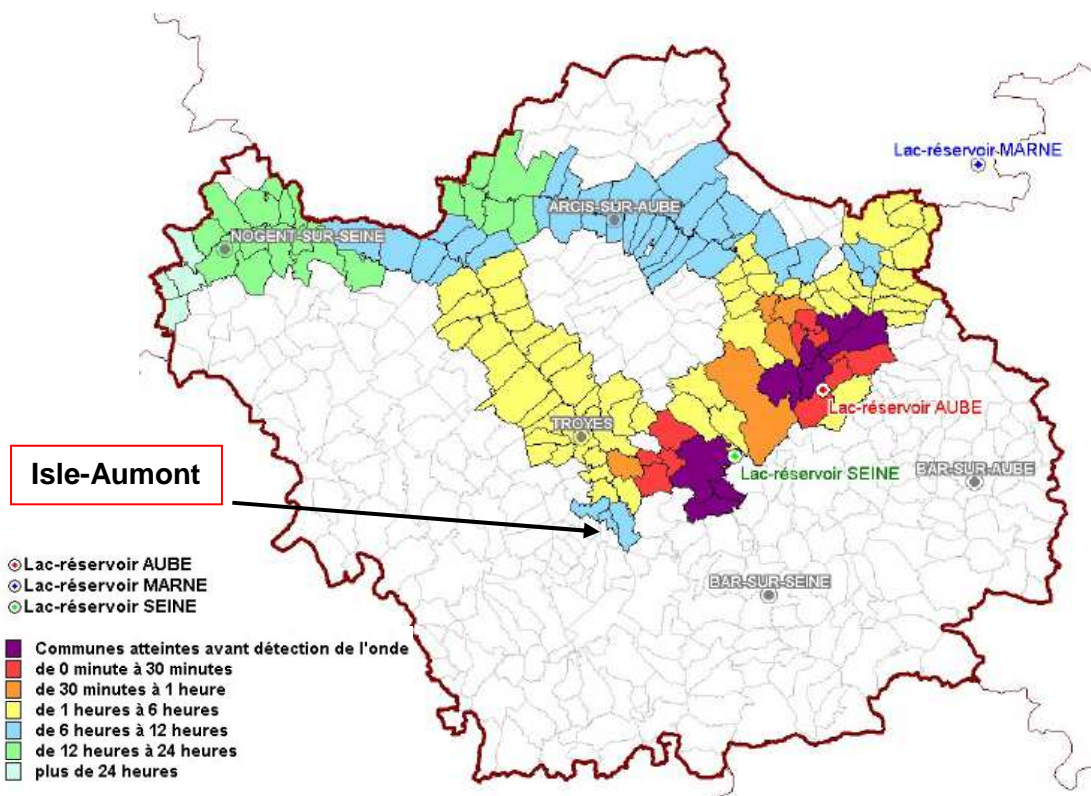
Le risque de rupture de barrage

Le risque de rupture de barrage concerne un ouvrage comportant à la fois un réservoir d'une capacité égale ou supérieure à 15 millions de m³ et une digue d'une hauteur d'au moins 20 mètres. Ces barrages sont soumis à une réglementation stricte et à des contrôles réguliers si bien que les ruptures sont des accidents extrêmement rares. La situation de rupture est généralement liée à une dégradation de l'ouvrage qui peut être alors constatée par les mesures de surveillance.

La commune d'Isle-Aumont est concernée par le risque de rupture de barrage du réservoir Seine, d'une capacité de 217 millions de mètres cubes.

Cet ouvrage est un ouvrage poids constitué par des digues en remblais, établi en dérivation des cours d'eau. En cas de rupture de la digue de cet ouvrage, l'onde de submersion atteindrait la commune d'Isle-Aumont entre 6 et 12 heures après détection.

Communes concernées par le risque de rupture de barrage
(en fonction du temps d'arrivée de l'onde le plus critique)

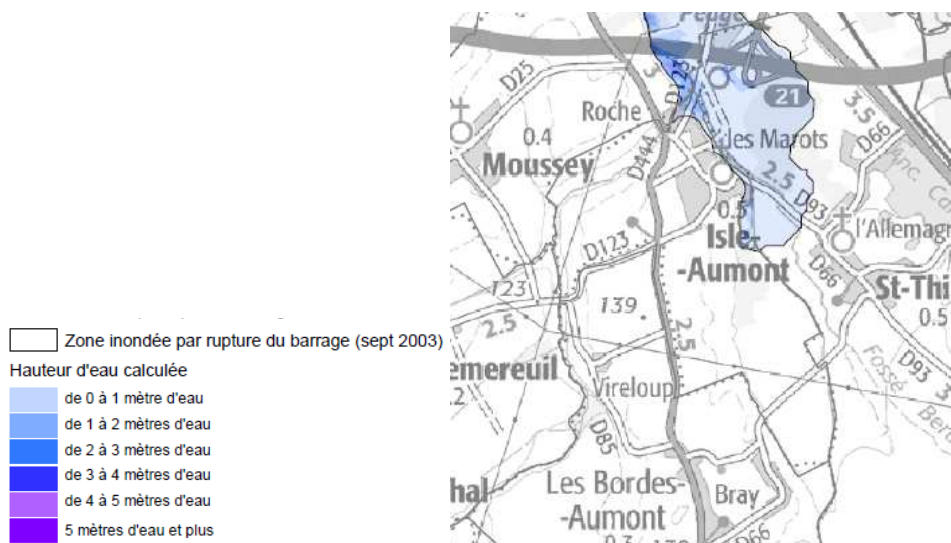


Source : Dossier Départemental des Risques Majeurs de l'Aube

La présence de ce risque entraîne, pour les maires des communes concernées, l'obligation de réaliser un document d'information communal sur les risques majeurs (DICRIM) et un Plan Communal de Sauvegarde (PCS). Ces deux documents reprennent les informations transmises par le préfet et présentent les mesures de prévention.

D'après la carte ci-dessous, le risque de rupture de barrage Seine ne concerne qu'une faible partie du territoire communal d'Isle-Aumont.

Rupture du barrage Seine à Isle-Aumont



Source : Extrait de la carte générale de rupture du barrage Seine, <http://www.aube.pref.gouv.fr>

Les installations classées pour la protection de l'environnement :

La commune d'Isle-Aumont ne compte aucune installation classée pour la protection de l'environnement sur son territoire.

LES RESEAUX

Eau potable

La commune est adhérente au syndicat intercommunal de distribution d'eau et d'assainissement du Nord de la Mogne, qui regroupe les communes de Buchères, Isle-Aumont et Moussey, et qui dessert 2 337 habitants (recensement de 1999).

La commune est alimentée par une station de pompage dotée de 3 pompes, implantées dans les alluvions de la Seine à Buchères. Les servitudes d'utilité publique de protection de captage ont fait l'objet d'arrêtés préfectoraux le 12 juin 1986. Une interconnexion a été réalisée sur le réseau de la Ville de Troyes afin de garantir la sécurité de l'exploitation.

L'eau est distribuée à partir du réservoir sur tour de Buchères, qui présente une capacité de 1 000 m³. Le nombre d'abonnés à Isle-Aumont s'élève à 191 en 2008 pour une consommation de 21 949 m³, soit une consommation moyenne de 115 m³ /logt/an.

En 2007, le volume prélevé sur le site de la station de pompage s'élevait à 171 825 m³. Un projet de nouveau captage est envisagé sur le site pour remplacer les 3 puits actuels. L'objectif est d'atteindre un débit de 1 200 m³/jour contre 600 m³/jour actuellement.

Le réseau de distribution assure également la protection incendie grâce à l'existence de 12 poteaux répartis sur l'ensemble de la commune d'Isle-Aumont. Ces équipements sont conformes aux normes en vigueur (60 m³/h pendant 2h).

Assainissement

L'assainissement relève de la compétence du service d'assainissement des eaux usées de la commune d'Isle-Aumont. Celle-ci a approuvé son zonage d'assainissement le 28 janvier 2010, en vue de définir les zones d'assainissement collectif et non collectif. Ce document est intégré dans les annexes sanitaires du P.L.U.

Le village d'Isle-Aumont est desservi par un réseau d'assainissement collectif, réalisé en système séparatif. Il comprend 2 postes de refoulements, l'un rue des Ponts, l'autre au niveau de Roche.

Le traitement des eaux usées est assuré par la station d'épuration située au hameau de Courgerennes, sur la commune de Buchères, et d'une capacité de 4 000 équivalents-habitants. Elle offre un potentiel de traitement encore libre évaluée à 1 500 équivalents habitants. Un dossier 'Loi sur l'eau' a été réalisé dans le cadre du renouvellement de l'autorisation de rejet.

La commune de Buchères ayant intégré, au 1^{er} janvier 2011, la Communauté d'Agglomération du Grand Troyes, Isle-Aumont achemine ses eaux usées vers la station d'épuration par le biais d'une convention de déversement.

Les eaux pluviales

Le réseau d'eaux pluviales fonctionne par gravité et se dirige vers les fossés et cours d'eau de la Mogne et de l'Hozain.

LE TRAITEMENT DES DECHETS

La collecte et le traitement

La collecte et la gestion des déchets sont assurées par le Syndicat Intercommunal d'Élimination des Déchets Ménagers de Bouilly-Mogne-Aumont, créé le 1^{er} janvier 2001, qui regroupe 27 communes, 9 190 habitants et 4 053 foyers.

La collecte des déchets est confiée à des sociétés privées. Les déchets ménagers sont ramassés une fois par semaine, les emballages relevant du tri sélectif une fois par quinzaine, les encombrants le sont une fois par trimestre, et les déchets végétaux sont ramassés en porte à porte une fois par semaine d'avril à novembre.

Les compétences traitement et enfouissement ont été transférées au Syndicat Départemental d'Élimination des Déchets de l'Aube (S.D.E.D.A.). Les déchets sont acheminés directement au Centre de Stockage des Déchets Ultimes de Montreuil-sur-Barse.

Un point d'apport volontaire (conteneurs verre et papier) est localisé à Isle-Aumont. Les déchets sont acheminés vers les filières de récupération et de recyclage.

LE PATRIMOINE

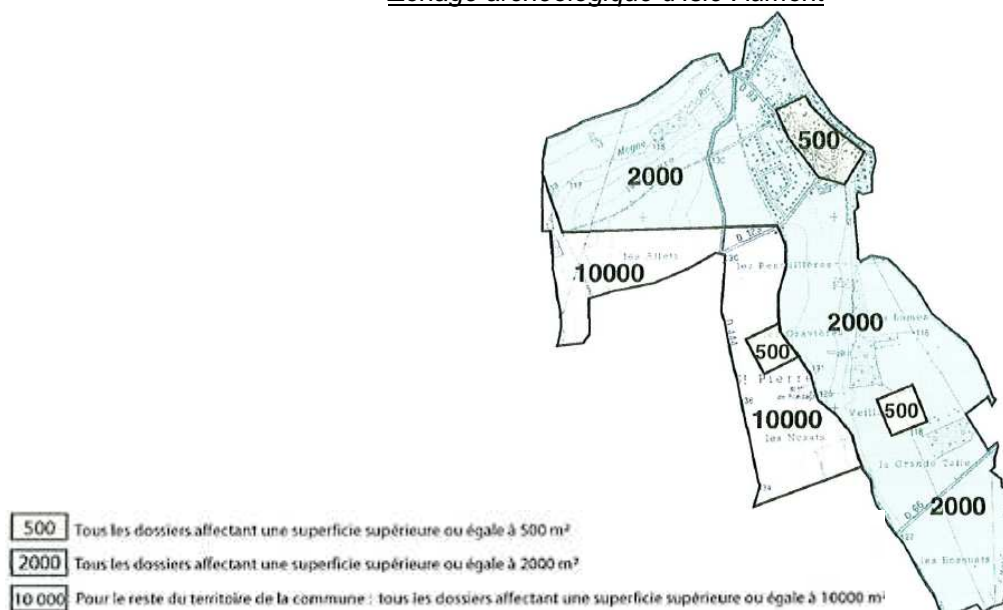
ARCHEOLOGIE

La butte d'Isle-Aumont est un lieu chargé d'Histoire, occupée par une église renfermant les plus anciens monuments chrétiens de la région. C'est sur cette butte que fut établie, au temps des Mérovingiens, une abbaye associée à une vaste nécropole de fidèles désireux de se faire inhumer auprès des reliques d'un saint.

Jean Scapula, archéologue, entreprit une fouille systématique de la butte de 1943 à 1961. Près de 1 000 sépultures dont environ 600 sarcophages mérovingiens ont ainsi été mis à jour.

Aujourd'hui, trois types de zone affectée d'un seuil de surface permettent de hiérarchiser le potentiel archéologique sur le territoire d'Isle-Aumont. La carte ci-dessous représente l'état actuel des connaissances et ne saurait en rien préjuger de découvertes futures sur le territoire. Dans chacune des zones géographiques représentées, la valeur indiquée correspond à un seuil de surface à partir duquel les travaux d'aménagement devront être examinés par les services de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (D.R.A.C.).

Zonage archéologique d'Isle-Aumont



Source : Annexes au Porter-à-Connaissance de l'Etat – Commune d'Isle-Aumont

HISTOIRE

Les fouilles archéologiques menées par Jean Scapula ont permis de découvrir des objets datant de l'ère paléolithique et de montrer que le site avait été occupé du néolithique à l'Age de Fer, l'Age de Bronze ayant semble-t-il marqué une période d'abandon de la butte. Les Celtes l'auraient ensuite utilisée comme refuge et lieu de culte, avant que les gallo-romains construisent un temple dédié à Mercure, dont les vestiges ont également été découverts.

Au IXe siècle, ce sont les Vikings et les Hongrois qui fortifient la butte.

Au Xe siècle, sous les Carolingiens, une église est rebâtie à l'aide de sarcophages débités en moellons et un nouveau cimetière vient l'entourer.

Au XIe siècle, les comtes de Champagne établissent une place forte.

A la fin du XIIIe siècle, la butte d'Isle revient au roi de France. Puis, elle connaît plusieurs propriétaires successifs, dont les ducs de Bourgogne, puis les Comtes et Ducs de Nevers. Le nom 'Aumont' n'a été ajouté officiellement à celui d'Isle qu'au XVIIème siècle, en l'honneur du Maréchal de France Antoine d'Aumont, possesseur de la seigneurie d'Isle, érigée en Duché d'Aumont en 1665.

LES EDIFICES ET LE PETIT PATRIMOINE

L'église et les terrains des nécropoles qui l'entourent

L'église et les terrains des nécropoles qui l'entourent sont classés **Monuments Historiques** par arrêté du 25 avril 1967.

L'église compte deux nefs, l'une datant du XIIe siècle et l'autre du XVe siècle. Les sarcophages exposés dans la nef romane font du site de l'Isle-Aumont un site historique et archéologique reconnu.

L'église, son cimetière et les vestiges du cloître



Source : AUDART, 2012

Le petit patrimoine local :

Outre le patrimoine reconnu par les Monuments Historiques, la commune d'Isle-Aumont présente des éléments patrimoniaux caractéristiques du 'petit patrimoine', témoin de l'histoire et de la culture locale.

Le territoire comprend notamment :

- un puits, situé en bas de la rue de Beaugard,
- trois croix, l'une situées rue Sainte Reine à l'angle de la voie du lotissement situé au bord la Mogne, l'autre dans la courbe de la rue de Châtel et la dernière à l'angle de la rue du Cortin Roy et du chemin aux Charbonniers,
- de nombreuses fermes traditionnelles champenoises qui participent à la qualité du cadre de vie communal et témoignent de l'histoire agricole du village,
- des bâtiments publics datant du début du XXe siècle : la mairie-école et le bâtiment des sapeurs-pompiers.

Fermette traditionnelle, rue de ChatelLa MairieBâtiment des sapeurs-pompiers

Source : AUDART, 2012

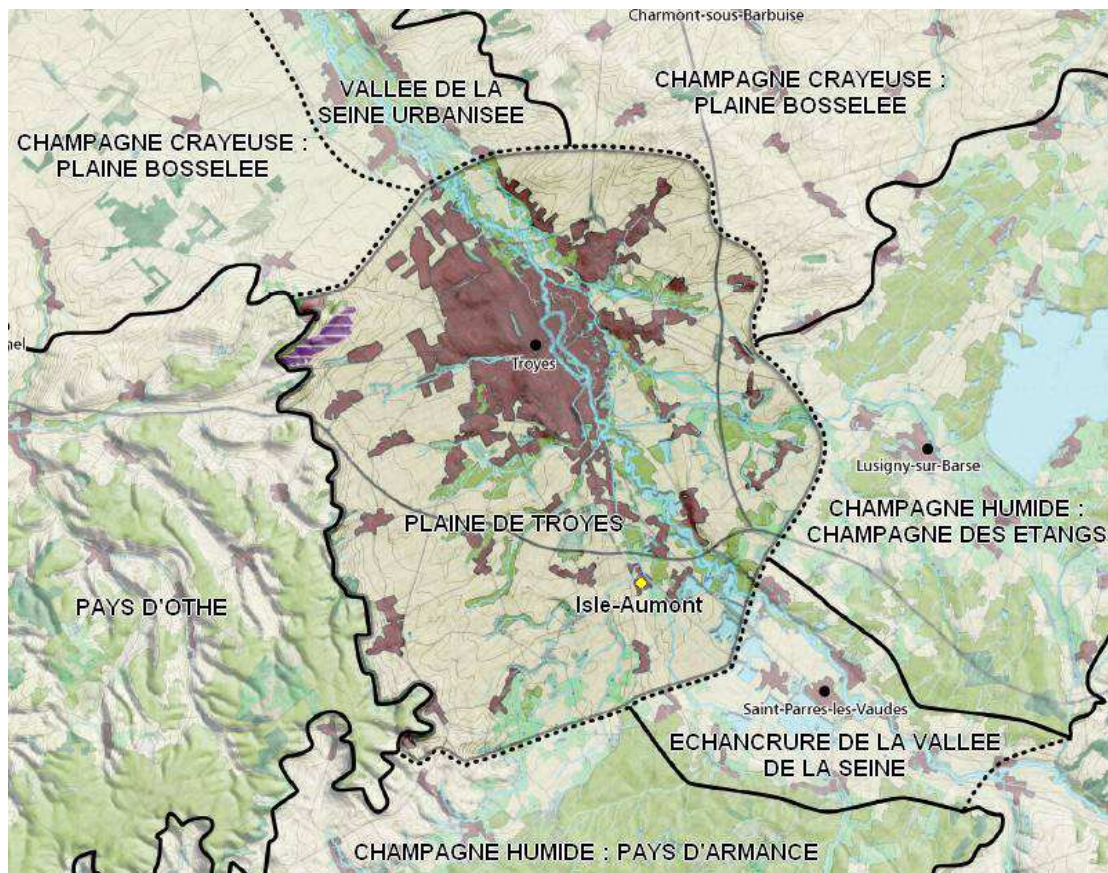
LE PAYSAGE

LES GRANDES COMPOSANTES

Isle-Aumont fait partie de l'unité paysagère dite de la 'Plaine de Troyes'. Cette plaine ample se situe dans la continuité de la vallée de la Seine. Elle se caractérise par une agriculture marquée par les grandes cultures et par l'imbrication des espaces agricoles et naturels dans le tissu urbain. L'ensemble de cette unité paysagère est sous l'influence de Troyes. Le maintien des coupures d'urbanisation et le caractère rural des villages constituent des valeurs paysagères essentielles.

Les problématiques majeures pour la protection du paysage au sein de cet ensemble concerne l'étalement urbain, particulièrement marqué au sud et à l'ouest de la plaine de Troyes, la banalisation des villages ainsi que la simplification des paysages agricoles et naturels.

Les unités paysagères



Source : Référentiel des Paysages de l'Aube, Direction Départementale des Territoires de l'Aube, 2011

La plaine agricole : ambiance paysagère sèche

Le paysage dominant sur le territoire d'Isle-Aumont est celui de la plaine agricole qui domine les vallées de la Mogne et de l'Hozain et constitue un vaste paysage ouvert, animé par une succession d'ondulations de faibles amplitudes.

Plaine agricole vue depuis Isle-Aumont vers Villemeureuil



Source : AUDART, 2012

La ceinture végétale des cours d'eau : ambiance paysagère humide

La ceinture végétale des cours d'eau constitue l'autre élément caractéristique du paysage d'Isle-Aumont. Elle forme une enveloppe naturelle autour du tissu bâti, garantissant ainsi son insertion paysagère.

La coulée verte de la Mogne



L'Hozain



L'Hozain vue de la butte, ceinturant le bâti



Source : AUDART, 2012

Le tissu bâti :

Le tissu bâti propose deux ambiances paysagères différentes : celle du centre ancien, à la fois villageoise et patrimoniale, et celle du tissu pavillonnaire, plus péri-urbaine caractérisée par les opérations de lotissements.

Paysage villageois rue de Chatel



Paysage péri-urbain rue de la Croix



Source : AUDART, 2012

Les entrées de village

Le tissu bâti d'Isle-Aumont s'insère bien dans l'environnement puisqu'il se trouve au cœur d'un écrin de verdure constituée des deux ceintures vertes que forment les cours de l'Hozain et de la Mogne. De plus, le tissu bâti est particulièrement végétalisé par la présence de jardins d'agrément arborés et de haies de clôture.

L'accès depuis la RD. 444

Depuis la RD. 444, en venant du hameau de Roche, passé la ligne de végétation qui borde la Mogne, les premières constructions apparaissent le long de la rue de Châtel et le village d'Isle-Aumont se devine, au-delà de la zone encore cultivée dite des Vignes de la Croix.

L'accès depuis la RD.123

En provenance de Troyes depuis la RD. 123, le tissu bâti se cache derrière les boisements de la Mogne et de l'Hozain. Le franchissement de l'Hozain marque d'ailleurs nettement l'entrée dans Isle-Aumont, dont le panneau d'agglomération se situe juste après le pont.

En provenance de Villemeureuil, le paysage est beaucoup plus ouvert puisque la RD. 23 traverse la plaine agricole. Néanmoins, les constructions restent peu perceptibles, la végétation des lotissements créant une transition paysagère entre le village et les terres cultivées. Seuls les bâtiments de la zone d'activités à proximité de la RD. 444 se remarquent de part leur situation, à l'écart du reste du tissu bâti.

L'accès depuis la RD. 93

Plus intimiste, l'entrée de village depuis la RD. 93, en provenance de Saint-Thibault, arrive après un épais rideau de verdure qu'il faut traverser pour déboucher rue du bourg. Les bâtiments sont donc peu perceptibles depuis la route départementale. Seule la vision de quelques-unes des maisons du lotissement de la rue des Moulins laisse deviner la présence d'un tissu bâti.

Depuis la RD. 93, en provenance de Saint-Thibault



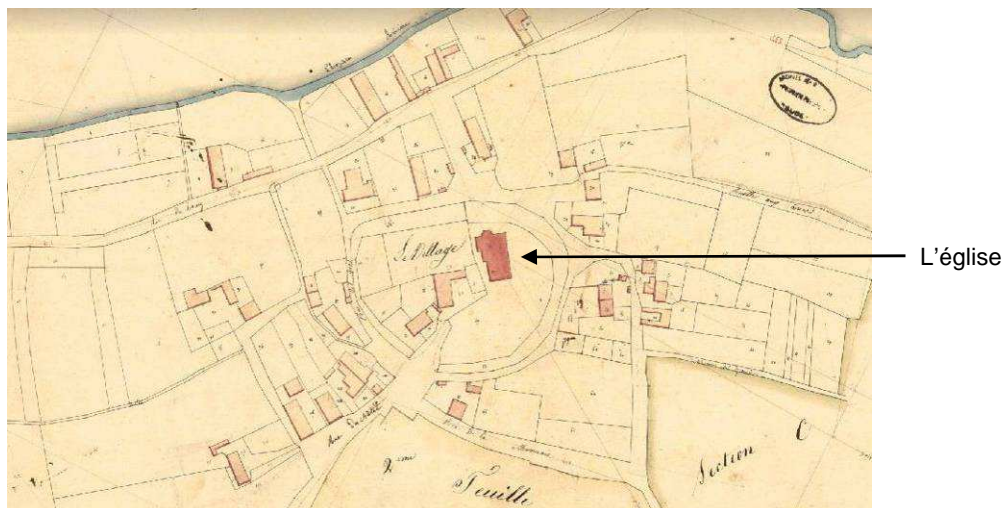
Source : AUDART, 2012

LA COMPOSITION URBAINE

LA MORPHOLOGIE URBAINE

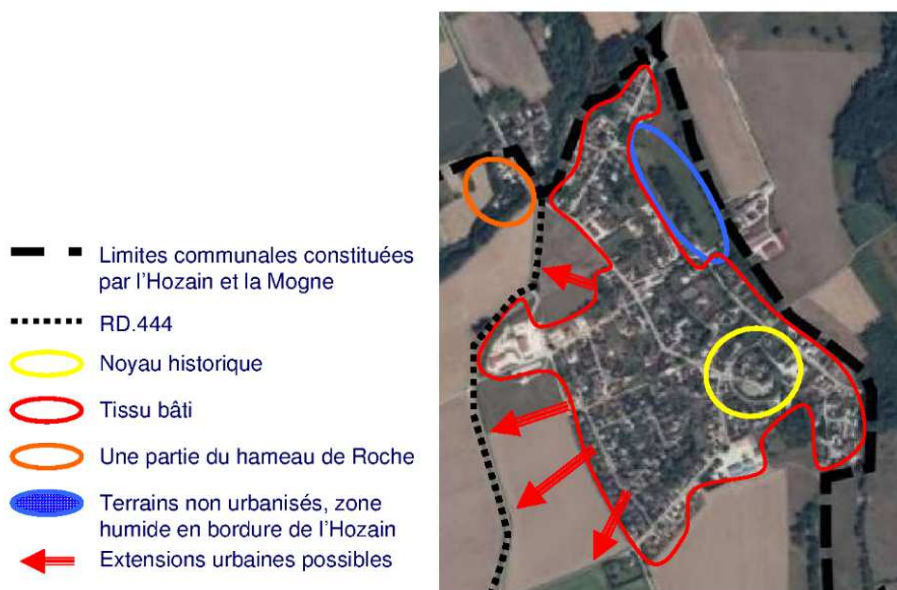
Les sites d'implantation du bâti et la trame viaire.

Le village d'Isle-Aumont se loge à la rencontre de deux vallées : celles de l'Hozain et de la Mogne. Historiquement, le bâti s'est implanté autour de la butte d'Isle et son église, qui marque le centre du village.

Le village d'Isle-Aumont en 1829

Source : Cadastre Napoléonien, Archives Départementales de l'Aube

Par la suite, l'urbanisation s'est développée vers la Mogne ainsi que vers l'est et le sud, sans toutefois dépasser la limite fixée par l'axe de la RD. 444. Le hameau de Roche reste dissocié du village d'Isle-Aumont, la Mogne et ses rives boisées séparant les deux unités bâties.

Site et développement urbain

Source : AUDART

L'orientation géographique des rivières, la topographie du site ainsi que le tracé des voies de communication marquent donc fortement l'organisation du village.

Ce dernier s'organise autour d'une rue principale, la rue de Chatel, qui suit l'axe nord-sud de la rivière Hozain. Cette voie principale rejoint au nord et au sud la RD. 123 qui permet de regagner la RD. 444 et l'autoroute A. 5.

Des voies de desserte irriguent l'ensemble du bâti villageois. Souvent de forme octogonale, elles suivent généralement la pente des versants. Dans les opérations de lotissements, certaines de ces voies se terminent en impasse.

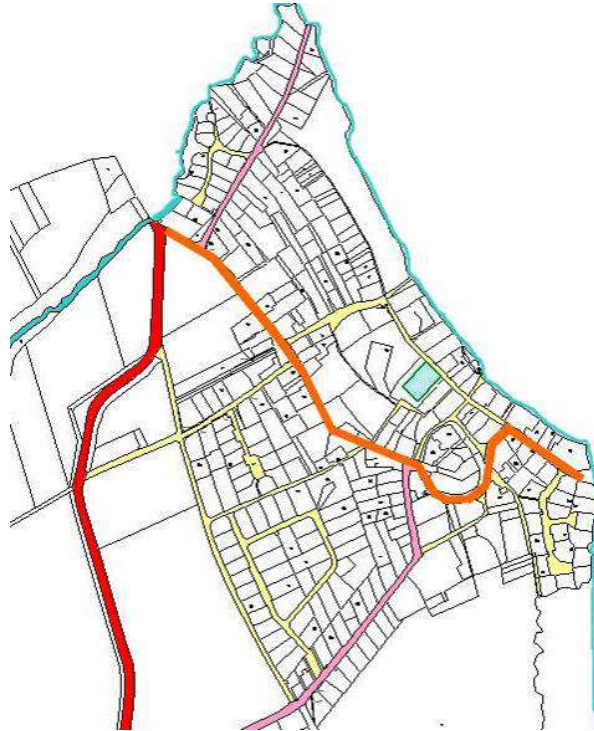
Éléments structurant l'organisation du bâti**Organisation générale marquée par :**

- L'orientation des rivières et la topographie
- Le tracé des voies de communication :

- La D444
- Une rue principale (rue de Chatel – D93),
- Connectée aux 2 parties (Nord et Sud) de la D123

Organisation interne :

- Voies de desserte de forme octogonale, fonction de la pente des versants. Parfois en impasse.



Source : AUDART

Les espaces publics

La commune d'Isle-Aumont dispose de peu d'espaces publics structurants. Parmi ceux-ci, le terrain de football constitue un espace de loisirs fédérateur essentiel. Le terrain de pétanque présente également une fonction de loisirs et offre un des seuls espaces de sociabilité au cœur du tissu bâti. Quant à la placette du monument aux Morts, elle présente un intérêt symbolique et historique et permet de marquer le point de centralité du village à proximité duquel se trouvent l'église, la mairie et l'école.

De manière générale, les espaces publics quotidiens (voiries, trottoirs, stationnement...) ne posent pas de problème particulier. Toutefois, le stationnement s'organise parfois sur les trottoirs et aucun parc de stationnement public n'est présent sur la commune, si ce n'est les quelques places situées devant l'église.

Les clôtures pleines du cœur de bourg sont une des caractéristiques marquées des espaces publics du centre bourg puisqu'elles définissent l'alignement de la rue et assurent la continuité minérale et l'aspect urbain. L'accompagnement végétal permet néanmoins de minimiser leur masse et leur impact visuel.

Murs pleins et végétalisation dans le centre ancienRue des FossesRue des Gués

Source : AUDART, 2012

Au cœur du tissu pavillonnaire, l'impression générale depuis l'espace public est différente. Les clôtures aux formes et de natures diverses offrent un paysage encore plus végétalisé. Parfois compactes, elles n'offrent pas toujours de point de fuite au regard.

Vues plus ou moins fermées depuis l'espace public dans le tissu pavillonnaire, rue d'Aumont



Source : AUDART, 2012

A Isle-Aumont, les espaces publics sont ainsi particulièrement marqués par le caractère très végétalisé du tissu bâti.

Enfin, le paysage du centre bourg se caractérise par un relief marqué par la butte d'Isle et par les vallées des cours de la Mogne et de l'Hozain. Les voies dessinent ce vallonement et offrent un effet de sillon au cœur du bâti ancien. Les courbes entretiennent la surprise et rompent la monotonie parfois de mise le long des axes rectilignes.

Rue des Gués



Rue des Fosses



Sur la butte, l'église



Source : AUDART, 2012

LE TISSU URBAIN ET L'ARCHITECTURE DU BATI

Le tissu bâti de la commune d'Isle-Aumont se compose de deux types de bâti : le tissu ancien et le tissu récent pavillonnaire.

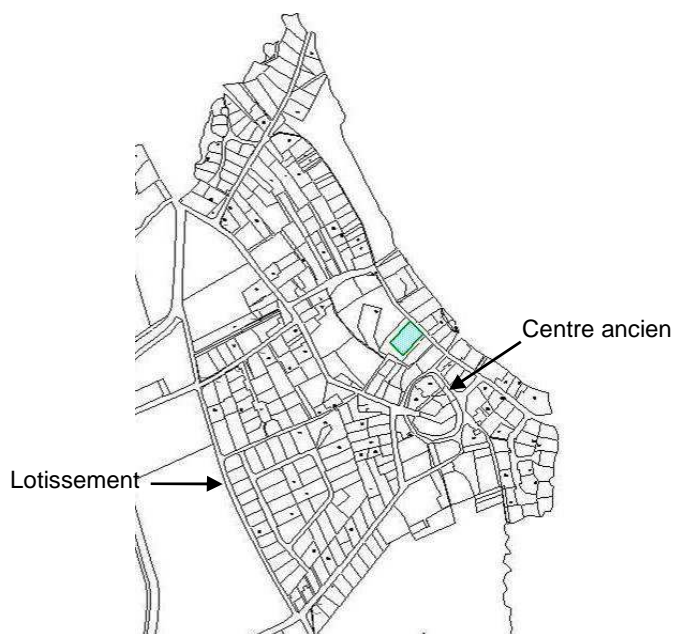
En termes d'ambiance, les caractéristiques du tissu récent de type pavillonnaire amènent une impression de densité moins marquée qu'au sein du tissu ancien, et génèrent un front urbain moins lisible où la végétation prédomine.

Néanmoins, l'ensemble du tissu est aéré et présente bien souvent des unités foncières relativement vastes d'une surface moyenne comprise entre 800 et 1 000 mètres carrés.

Le parcellaire

Le tissu bâti du centre bourg présente un parcellaire irrégulier, composé de terrains de forme rectangulaire, plus profond que large, disposé en lanière par rapport aux voies.

Le tissu pavillonnaire offre un aspect nettement plus régulier, issu d'une urbanisation récente liée à des divisions parcellaires. Ce tissu d'habitat s'est développé au sein de la commune à partir des années 1970, essentiellement sous la forme de lotissements.

Le parcellaireUn bâti aéré

Source : AUDART

L'implantation des constructions

Les constructions anciennes sont généralement implantées à l'alignement de la voie selon un axe nord-est / sud-ouest qui permet d'optimiser les conditions d'ensoleillement et de protéger l'habitat des vents dominants. Le pignon donne donc sur la rue tandis que la façade est tournée au sud vers l'intérieur de la parcelle. La façade arrière des constructions est souvent située sur la limite séparative de manière à optimiser la surface de terrain et préserver des espaces d'intimités.

Les parcelles sont pour la plupart closes par des murs pleins qui viennent prolonger le bâti à l'alignement et constituer ainsi un front de rue minéral. Celui-ci est toutefois animé par le rythme des constructions, les ouvertures et l'accompagnement végétal des clôtures.

L'implantation des constructions récentes constitue une organisation différente du bâti. Un recul minimum de 10 mètres est souvent observé par rapport à la voirie, dégagant un espace de jardin devant les constructions. Implantées parallèlement à l'axe de la voie, les façades des maisons donnent sur la rue. Un large retrait par rapport aux limites séparatives situe bien souvent la construction principale au centre du terrain.

*Implantation à l'alignement,
rue des Ponts*



*Implantation selon un recul de 8 mètres minimum,
rue de la Croix*



Source : AUDART, 2012

Volumétrie du bâti

La plupart des constructions, qu'elles soient caractéristiques du patrimoine rural ancien ou plus récente, présente une forme rectangulaire, surmontée d'une toiture à deux ou quatre pans dont la pente avoisine souvent les 45 degrés.

Les constructions anciennes peuvent être un peu plus hautes que les constructions récentes qui ne comportent généralement qu'un rez-de-chaussée surmonté parfois de combles aménageables.

La forme des percements des façades joue également sur l'aspect général de la construction : les constructions anciennes sont dotées de percements plus hauts que larges tandis que les constructions récentes présentent généralement des ouvertures carrées.

Rue des Ponts



Lotissement près de Roche



Source : AUDART, 2012

Matériaux

L'analyse des matériaux permet d'identifier l'époque de construction des bâtiments. A Isle-Aumont, **les constructions anciennes** sont constituées en majorité de pierre calcaire, apparente ou enduite, ou de pans de bois avec un remplissage en torchis. Ce mode de construction est rarement présent sur les quatre façades d'une même maison, le côté exposé à la pluie étant constitué de matériaux plus résistants ou protégés par un enduit ou un bardage en bois. La brique rouge est utilisée en complément décoratif pour marquer les chaînages d'angle, les cheminées et l'encadrement des ouvertures. Les toitures traditionnelles sont faites de tuiles plates dites 'petit moule'. La couleur dominante des toitures est donc le rouge. Seules quelques rares constructions, édifices publics ou religieux et maisons de maître, sont couvertes par de l'ardoise.

*Encadrement en brique,
rue du Bourg*



*Pans de bois et extension en bois,
rue de Chatel*



Source : AUDART, 2012

Les constructions récentes présentent une toute autre physionomie, sans liens avec l'identité traditionnelle du village. Réalisées avec des matériaux modernes, issus de l'industrialisation des procédés de constructions, elles sont composées de parpaings ou de briques creuses et recouvertes d'un enduit. Leur couleur n'est donc pas celle des matériaux en lui-même mais du revêtement qui lui est appliqué. Les toitures sont composées de tuiles mécaniques dont la couleur peu varier du rouge au gris.

Construction récente, rue de la Croix



Source : AUDART, 2012

La zone d'activités

La zone d'activités est constituée de deux bâtiments. Malgré leur volumétrie importante, la couleur des façades permet une bonne insertion paysagère. Néanmoins, les clôtures et l'implantation des bâtiments ne permettent pas de masquer totalement les vues sur les dépôts de matériaux nécessaires à l'une des deux activités.

Vue de la zone d'activités depuis la rue de la Croix



Source : AUDART, 2012

SYNTHESE

A seulement vingt minutes de Troyes, la commune d'Isle-Aumont offre un cadre rural caractéristique. La butte surmontée de son église est la particularité reconnue du village pour les vestiges archéologiques qu'elle renferme.

Le relief très marqué à l'échelle du village compose une trame viaire sinueuse et paysagère. Il en est ainsi des ruelles, dont celles aux Anes qui traverse le village selon un axe nord-ouest / sud-est.

Les constructions traditionnelles, typiques de la Champagne rurale, sont des éléments clefs de l'identité du village. Elles présentent un intérêt patrimonial, témoins de l'histoire et de la culture locale.

Les constructions récentes présentent peu d'accroche avec le tissu traditionnel. Toutefois, la végétalisation du tissu bâti est l'occasion d'une intégration paysagère réussie qu'il s'agira de préserver, notamment dans les secteurs à urbaniser ouverts sur la plaine agricole.

Enfin, dans un contexte qui promeut le développement urbain durable, peu consommateur de terres agricoles et d'énergie, certains principes de constructions propres au bâti ancien pourraient être repris pour les maisons futures.

Une implantation des constructions à l'alignement de la voie et sur l'une au moins des limites séparatives permettrait d'optimiser la surface des terrains qui a tendance à se réduire, à la fois depuis la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (S.R.U.) de 2000 mais également du fait du contexte économique. Une orientation des façades vers le sud permettrait de renouer avec les principes de construction bioclimatiques, économes en énergie. Enfin, l'utilisation de certains matériaux traditionnels, par ailleurs durables car provenant de la région et très résistants dans le temps, permettrait d'assurer l'intégration paysagère dans l'environnement existant, dans le respect des couleurs des paysages locaux.

Ce qu'il faut retenir des constructions traditionnelles typiques de la Champagne rurale :

- Volumes allongés,
- Hauteur : un ou deux niveaux + combles aménageables,
- Toitures à deux pans avec croupes éventuelles et pente avoisinant les 45 degrés et toitures à basse goutte,
- Présence de lucarnes, de auvents,
- Utilisation de matériaux traditionnels : pan de bois, brique, craie, tuile plate en terre cuite,
- Présence d'éléments traditionnels (puits...).

CHAPITRE II LES DONNES DEMOGRAPHIQUES ET SOCIO-ECONOMIQUES, LES EQUIPEMENTS ET LES SERVICES, LES INFRASTRUCTURES ET LES DEPLACEMENTS

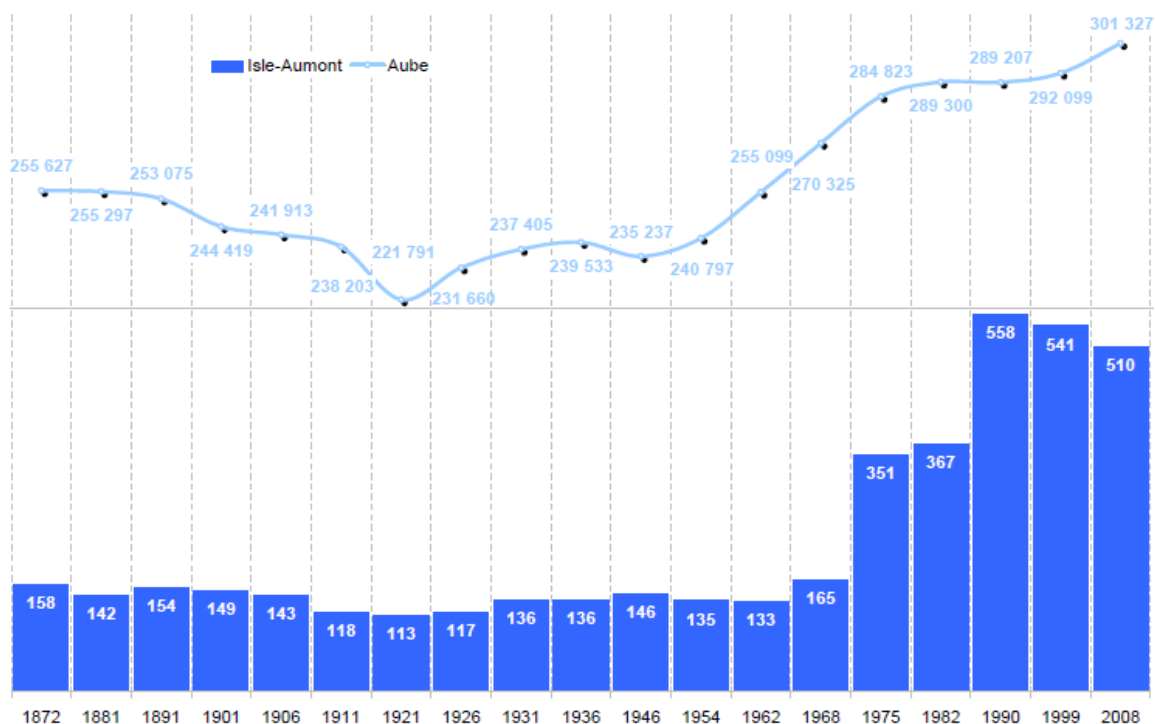
LA DEMOGRAPHIE

EVOLUTION DE LA POPULATION

La commune d'Isle-Aumont compte 510 habitants au dernier recensement de 2008.

Si l'on observe l'évolution de la population d'Isle-Aumont depuis 1872, on constate qu'elle est restée relativement stable jusqu'en 1968, avec 158 habitants en 1872 et 165 en 1968. Seule une légère baisse de la population se remarque sur la période allant de 1911 à 1926, conséquence de la première guerre mondiale.

Evolution démographique depuis 1872



Source : INSEE, RP1999 et RP2008

A partir de 1968, la commune connaît une croissance sans précédent avec un taux de 11,4 %. La population double, passant de 165 à 351 habitants.

Cette croissance stagne entre 1975 et 1982 avant de rebondir à nouveau de 1982 à 1990. Le taux de croissance est alors de 5,4 % et la population passe de 367 à 558 habitants.

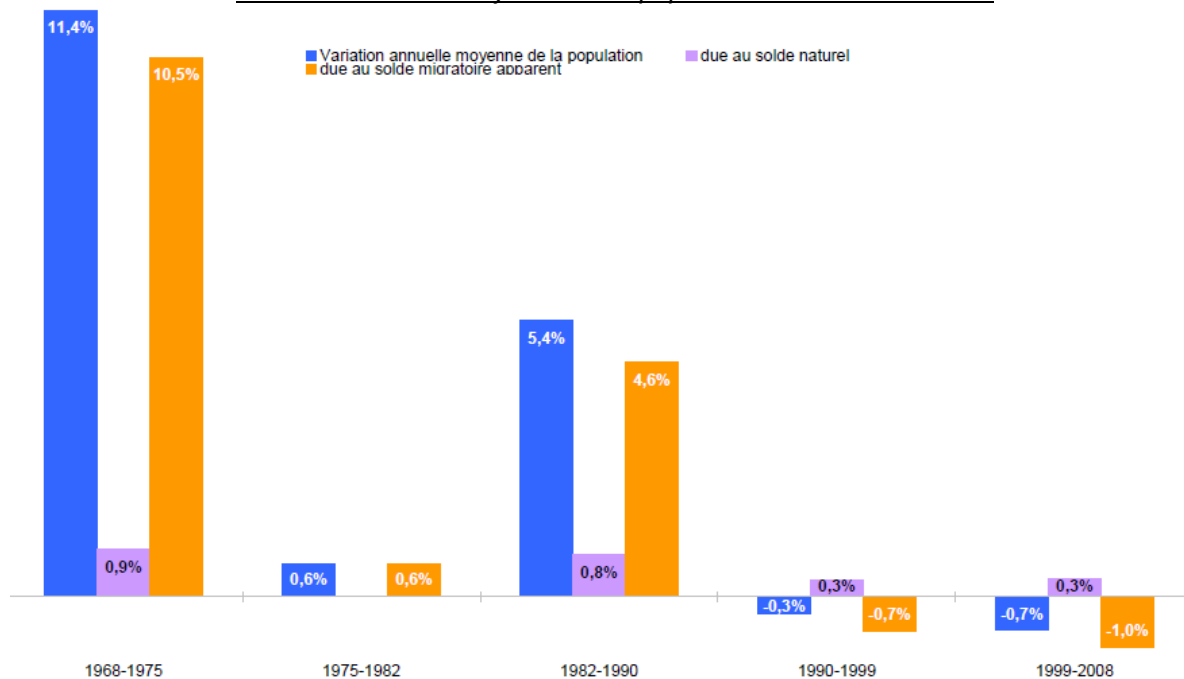
Ces deux périodes de fortes croissances correspondent à la phase de péri-urbanisation de l'agglomération troyenne et aux opérations de lotissements qui se sont alors implantées à Isle-Aumont.

FACTEURS D'ÉVOLUTION DE LA POPULATION

Taux de variation annuel :

La variation annuelle du taux de croissance démographique à Isle-Aumont confirme l'influence des opérations de lotissements sur l'évolution de la population.

Variation annuelle moyenne de la population entre 1968 et 2008



Source : INSEE, RP1968 à 1990 dénombrements - RP1999 et RP2008 exploitations principales – Etat civil

Solde migratoire :

En effet, le solde migratoire, résultat de la différence entre les arrivées et les départs de population sur la commune, est particulièrement élevé entre 1968 et 1975 mais également entre 1982 et 1990. Sur un taux de croissance de la population de 11,4 % entre 1968 et 1975, on observe un taux de croissance due au solde migratoire de 10,5 %. Ce dernier chute à 0,6 % entre 1975 et 1982, période pendant laquelle la population augmente très peu. Entre 1982 et 1990, le taux de croissance due au solde migratoire atteint les 4,6 % et par conséquent, la population augmente de nouveau fortement suivant un taux de croissance moyen de 5,4 %.

Solde naturel :

L'évolution du solde naturel, résultat de la différence entre les naissances et les décès sur la commune, correspond, bien que dans une moindre mesure, à l'évolution du solde migratoire : le taux de croissance due au solde naturel tend à augmenter quand la croissance due au solde migratoire augmente elle aussi.

Cette corrélation est très certainement liée à l'âge des nouveaux arrivants sur les deux périodes de croissance concernées, les opérations de lotissements attirants plus généralement les jeunes couples.

STRUCTURE PAR ÂGE

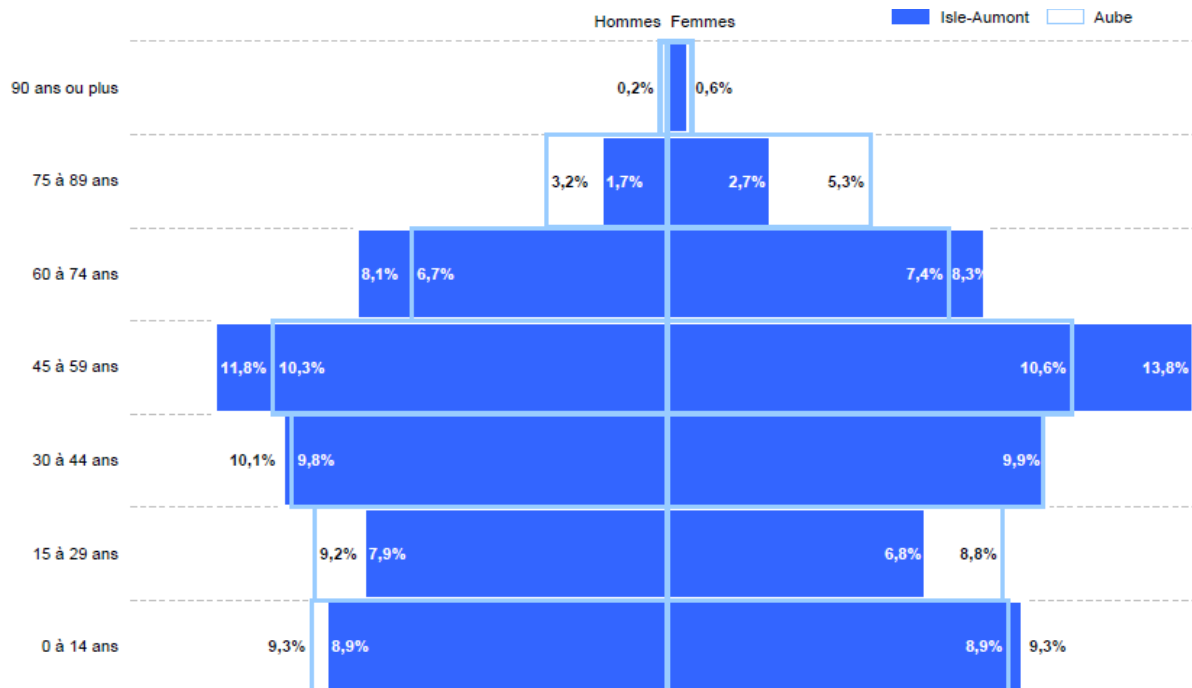
La répartition de la population d'Isle-Aumont par âge fait ressortir une surreprésentation de la classe d'âge comprise entre 45 et 59 ans. Cette surreprésentation se confirme tout particulièrement en comparant la structure de la population communale avec celle de la population départementale. Cette comparaison montre également une surreprésentation de la

tranche d'âge compris entre 60 et 74 ans ainsi qu'une sous-représentation des 75-89 ans et des 15-29 ans.

La surreprésentation des personnes âgées de 45 à 74 ans s'explique par l'arrivée massive de jeunes couples entre 1968 et 1975 et entre 1982 et 1990. Ces habitants, pour la plupart propriétaires, ont vieilli dans la commune.

La sous-représentation des 15-29 ans s'explique quant à elle par le départ du foyer familial des enfants ayant grandi.

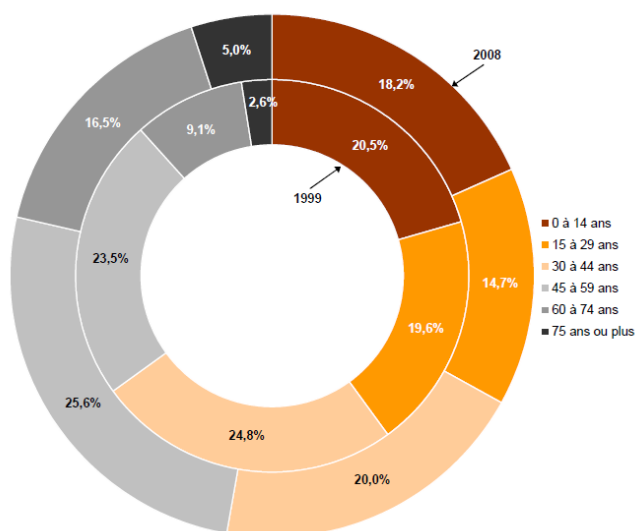
Répartition démographique par tranche d'âge



Source : INSEE, RP1998 exploitations principales

Le graphique ci-dessous illustre l'évolution de la structure par âge de la population isloise. Il permet de constater une augmentation importante des classes d'âge les plus âgées entre 1999 et 2008 et une baisse des populations les plus jeunes, de 0 à 44 ans : de manière générale, la population isloise est vieillissante.

Evolution de la structure par âge de la population isloise entre 1999 et 2008



Source : INSEE, RP1999 et RP2008 exploitations principales

COMPOSITION DES MENAGES

Selon le dernier recensement de 2008, la taille moyenne des ménages est de 2,6 personnes. Cette moyenne a nettement baissé depuis 1968, où l'on comptait 3,4 personnes par ménage.

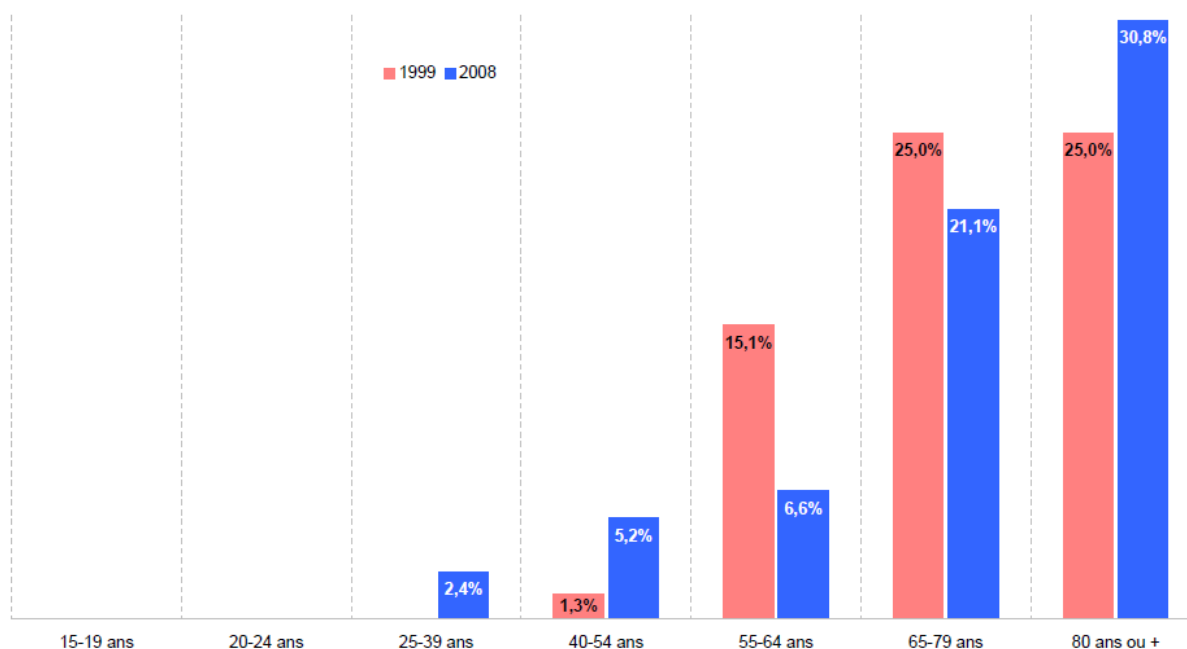
L'augmentation de la part de la population vivant seule joue sur la taille moyenne des ménages.

Et de fait, comparativement au recensement de 1999, le nombre de personnes seules est en augmentation à Isle-Aumont : 7,1 % de personnes âgées de 15 ou plus sont recensées comme vivant seules en 2008 contre 4,7 % en 1999.

Pour 541 habitants recensés en 1999, 20 personnes seules étaient comptabilisées. En 2008, ce sont 30 personnes seules qui sont dénombrées pour seulement 510 habitants. Ainsi, alors que le nombre d'habitants diminue, le nombre de personnes seules augmente.

Ce phénomène général de desserrement des ménages est dû à des évolutions sociétales reconnues, telles que l'augmentation des familles de type monoparental, le départ des enfants atteignant l'âge adulte ou encore le vieillissement de la population.

Part des Islois vivant seuls entre 1999 et 2008



Source : RP1999 et RP2008 exploitations principales

MOBILITE RESIDENTIELLE DES MENAGES

81,2 % des ménages d'Isle-Aumont occupent leur résidence depuis au moins 5 ans et 72 % des ménages depuis plus de 10 ans. 2,9 % seulement des ménages occupaient, 5 ans auparavant, un autre logement de la commune.

Cette forte sédentarisation des ménages et cette faible mobilité résidentielle intra-communale ainsi que l'ensemble des évolutions des caractéristiques de la population peuvent trouver une part d'explication dans l'offre de logement.

LE LOGEMENT

COMPOSITION DU PARC DE LOGEMENT

Entre 1968 et 2008, le nombre de logements a augmenté de manière constante, passant de 61 logements en 1968 à 207 en 2008.

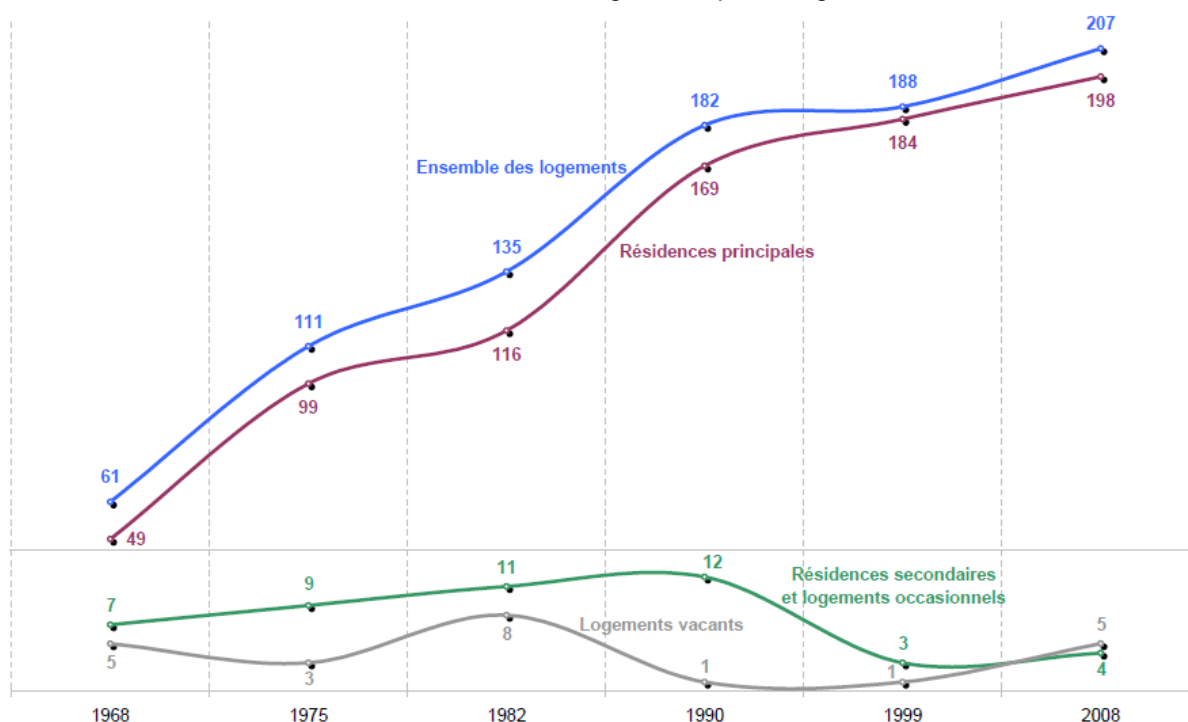
Cette augmentation est particulièrement marquée entre 1968 et 1975 où le nombre de logements a quasiment été multiplié par deux.

L'augmentation du nombre de logements est également très importante entre 1982 et 1990, période durant laquelle 47 logements supplémentaires sont comptabilisés.

Après une légère hausse du nombre de résidences secondaires dans les années 70 et 80 sur la commune d'Isle-Aumont, seules 5 résidences secondaires ou logements occasionnels sont recensés en 2008 soit 2,4 % du parc de logements. A titre de comparaison et à l'échelle du département, 4,6 % de résidences secondaires sont recensées sur l'ensemble des logements aubois.

En 2008, 4 logements sur 207 sont recensés comme vacants soit à peine 2 % du parc de logements, taux bien inférieur à celui observé sur l'ensemble du département de l'Aube, dont 7,7 % du parc est recensé comme vacant alors qu'un taux estimé à 5 % environ doit suffire à assurer le renouvellement du parc et la fluidité du marché.

Evolution du nombre de logements par catégorie



Source : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements - RP1999 et RP2008 exploitations principales

TYPLOGIE DES RESIDENCES PRINCIPALES

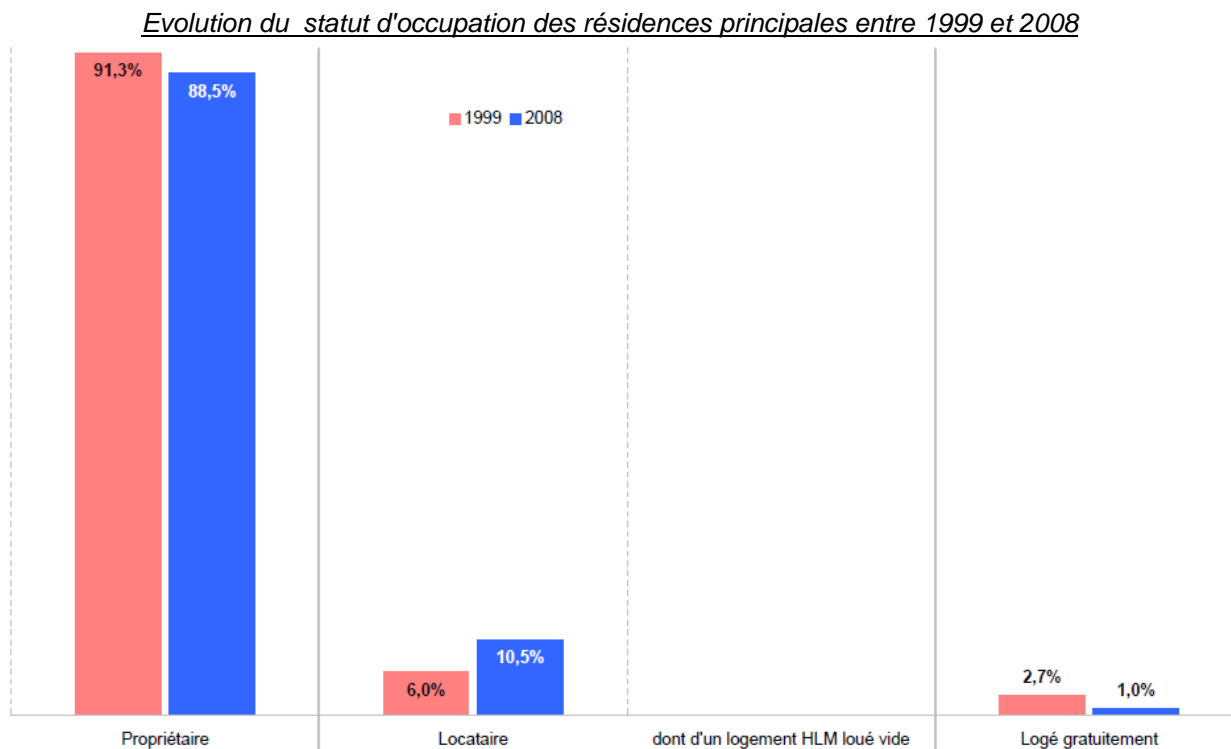
En 2008, l'habitat individuel représente 99,5 % des résidences principales.

Cette dominante s'explique principalement par le caractère résidentiel et rural de la commune et par l'essor du pavillonnaire à partir des années 1970.

STATUT D'OCCUPATION DES RESIDENCES PRINCIPALES

Les résidences principales sont en grande majorité, à 88,5 % en 2008, occupées par des propriétaires. Néanmoins, la part des propriétaires a nettement diminué puisque 91,3 % des résidences principales étaient occupées par leur propriétaire en 1999.

En conséquence, la part de locataires est en augmentation : elle représente 10,5 % des résidences principales en 2008 contre 6 % en 1999.



Source : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations principales

Cette évolution traduit une tendance à la diversification de l'offre en matière d'habitat, répondant à la notion de parcours résidentiel et pouvant permettre aux jeunes ou aux ménages ne pouvant accéder à la propriété de se loger sur la commune. Elle est notamment le résultat d'opérations nouvelles offrant un habitat différent de l'offre existante jusqu'alors. Les maisons accolées situées rue de Chatel en sont un exemple.

Maisons accolées rue de Chatel

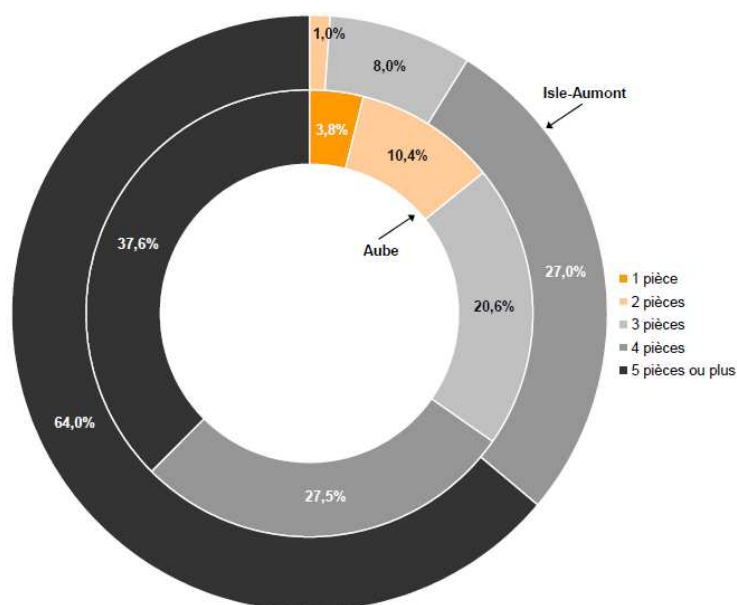


Source : AUDART, 2012

NIVEAU DE CONFORT DES RESIDENCES PRINCIPALES

D'une manière générale, les logements de la commune sont vastes : 91 % des résidences principales sont composées de 4 pièces ou plus. Les très petits logements sont quasiment absents de l'offre de logements : seul 1 % des résidences principales sont composées d'une seule pièce contre 14,2 % à l'échelle du département.

Nombre de pièces des résidences principales en 2008



Source : Insee, RP2008 exploitations principales

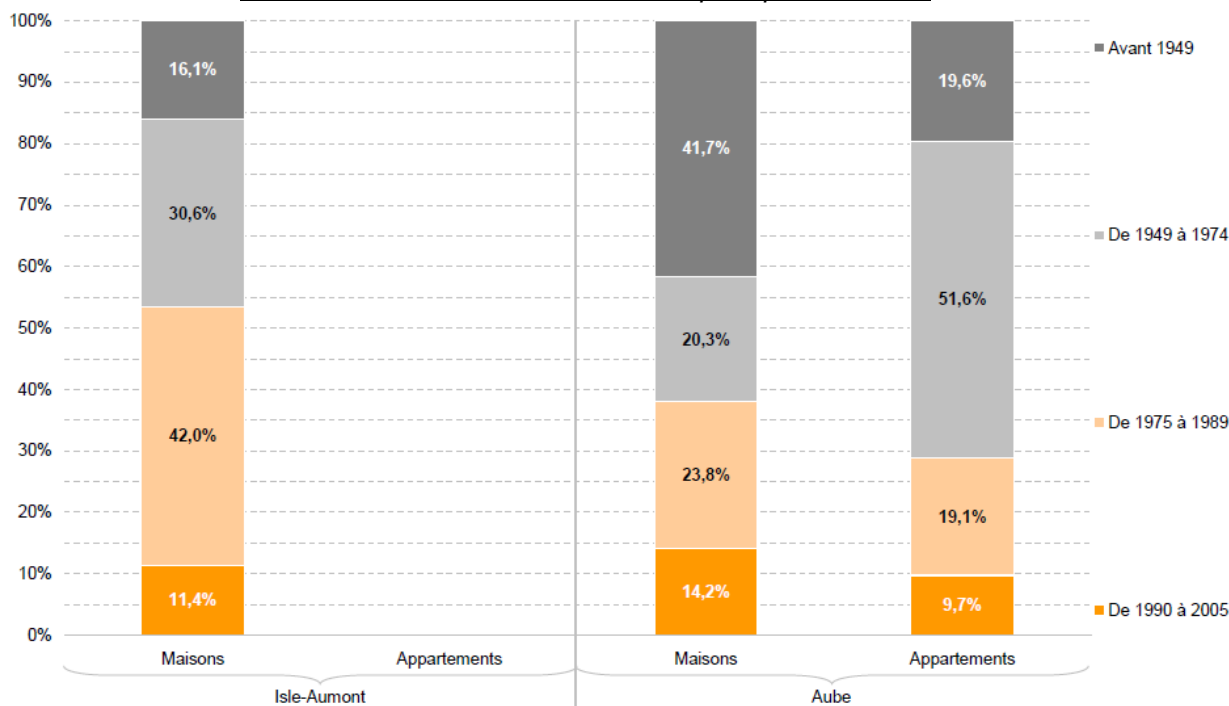
Les logements disposent d'un bon niveau de confort : 100 % des résidences principales disposent d'une baignoire ou d'une douche.

AGE DU PARC DE LOGEMENT

La répartition des résidences principales par période d'achèvement permet de constater l'existence d'un patrimoine ancien, édifié avant 1949. Ce patrimoine constitue le centre du village. Concentré autour de l'église, il donne une identité forte au tissu bâti communal.

L'âge du parc de logement est révélateur de l'importance numérique des logements construits dans les années 50 et 60 et plus encore dans les années 70 et 80.

Période d'achèvement des résidences principales en 2008



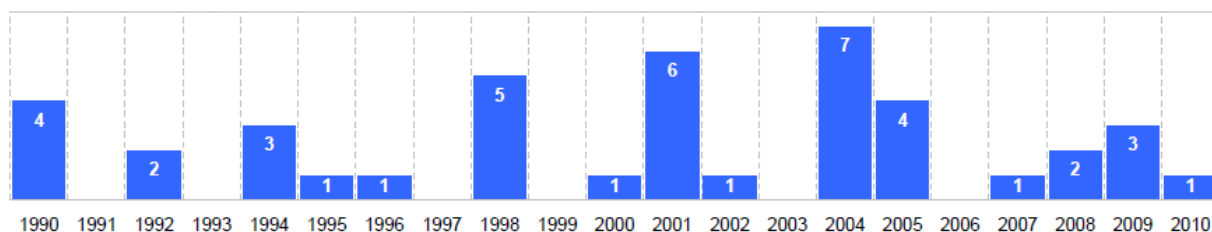
Sources : Insee, RP2008 exploitations principales

EVOLUTION DE LA CONSTRUCTION NEUVE

Entre 1990 et 2010, la construction neuve à Isle-Aumont a été assez inégale selon les années, avec des variations comprises entre 0 et 7 logements produits annuellement soit une moyenne de 4,2 logements par an.

Le pic de construction observé sur les années 2004 et 2005, avec respectivement 7 et 4 logements construits par an, correspond, en majorité, à du logement collectif.

Evolution annuelle du nombre de logements autorisés



Source : Sitadel2

LE BESOIN EN LOGEMENTS

Les besoins en logements pour l'habitat d'ici 2020 doivent respecter les objectifs fixés par le Schéma de Cohérence Territoriale de la région troyenne (S.Co.T.). Ce dernier définit en effet un potentiel d'ouverture à l'urbanisation d'ici 2020 de 6 hectares maximum pour la commune d'Isle-Aumont et une densité minimale de 10 à 12 logements à l'hectare minimum.

Les besoins en logements pour l'habitat d'ici 2020 doivent également tenir compte des éléments de diagnostic détaillés dans les chapitres précédents.

Ainsi, si la tendance à la décroissance, de mise depuis les années 1990, se poursuit, la population d'Isle-Aumont continuera de décroître, en raison des phénomènes de desserrement des ménages

et du vieillissement de la population, particulièrement marqué à Isle-Aumont. La définition des zones à urbaniser a donc pour objectif de relancer la croissance de la population, nécessaire pour assurer la vie et le dynamisme du village, en attirant de jeunes ménages.

D'un point de vue quantitatif, les éléments de diagnostic viennent perturber la corrélation classique entre besoins en logements et nombre d'habitants. En tenant compte du desserrement des ménages, les besoins en logements augmentent alors que la population baisse. Ce phénomène est particulièrement lisible sur la commune d'Isle-Aumont où la population a perdu 31 habitants entre 1999 et 2008 alors que sur la même période, 19 logements supplémentaires sont comptabilisés.

Pour répondre au seul desserrement des ménages d'ici 2020, il est donc nécessaire de tenir compte de la tendance à la baisse de la taille des ménages qui, selon les évolutions observées entre 1999 et 2008 sur la commune, pourrait descendre à 2,1 personnes par ménages, soit un besoin d'environ 35 logements supplémentaires à population égale. Ce chiffre est un minimum à maintenir, qui ne suffit toutefois pas pour regagner les habitants perdus depuis les années 1990 et revitaliser le village.

En effet, cette évaluation des besoins ne prend jusqu'alors pas en compte les besoins en logements nécessaires pour relancer la croissance de la population. En fixant pour objectif un retour à la population communale de 1990, soit 558 habitants au lieu des 510 recensés en 2008, 48 nouveaux habitants doivent pouvoir se loger sur la commune soit **un besoin d'une vingtaine de logements**.

Au total, sont donc nécessaires environ : 35 logements pour répondre au phénomène de desserrement des ménages et une vingtaine de logements pour reconquérir les habitants perdus depuis 1990 soit un total d'environ 55 logements.

A raison d'une dizaine de logements à l'hectare, la commune d'Isle-Aumont exprime un besoin minimum de 5,5 hectares de foncier à dédier pour l'urbanisation future.

Néanmoins, afin de permettre à la commune d'offrir une qualité de services et d'équipements publics correspondant aux besoins de la population nouvelle, il serait préférable **d'échelonner dans le temps cette croissance démographique**, en hiérarchisant par exemple l'ouverture à l'urbanisation des différents secteurs concernés. Selon l'hypothèse que les nouveaux arrivants sont généralement de jeunes couples avec enfants, cette répartition dans le temps permettrait également de diversifier l'âge de la population et de mieux répartir les besoins liés aux écoles puis au vieillissement de la population.

L'aspect qualitatif des besoins en logement est aussi important : il s'agit de disposer d'une palette de types de logements la plus large possible afin de pouvoir répondre à des besoins nouveaux, liés aux mêmes phénomènes de société : le vieillissement de la population, le desserrement des ménages et les exigences des néo-ruraux (petit jardin avec peu d'entretien...).

L'ECONOMIE LOCALE

L'EMPLOI

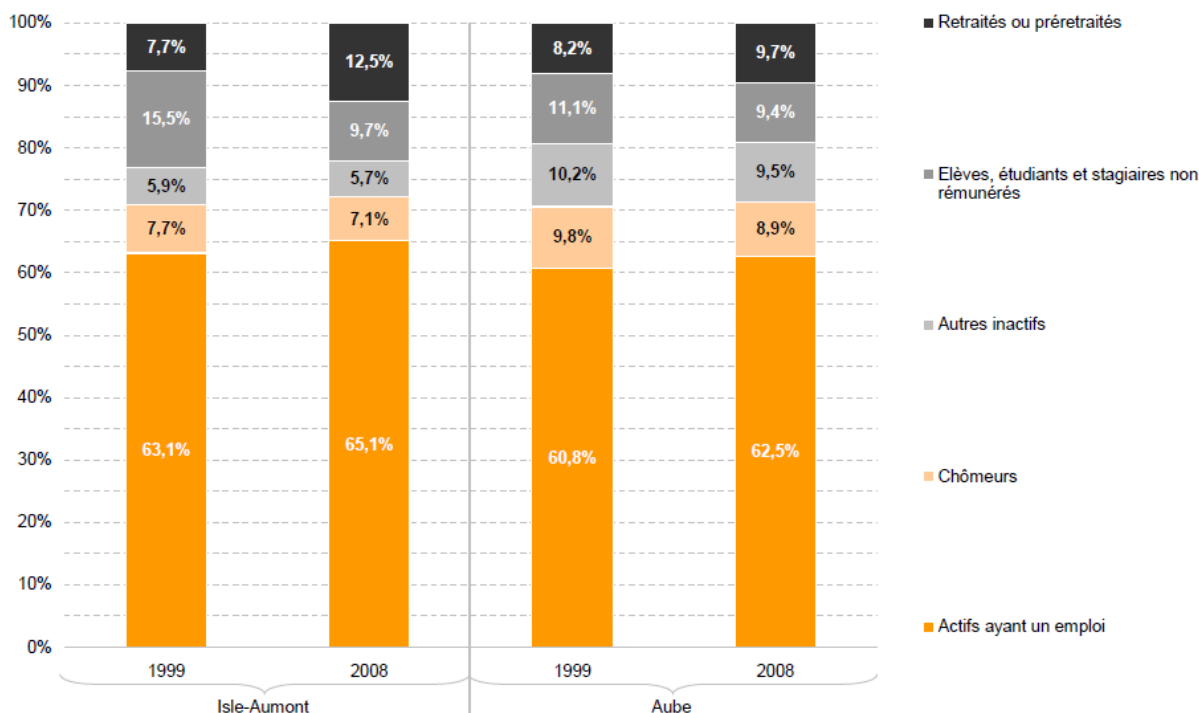
La population de 15 à 64 ans

En 2008, la population de 15 à 64 ans représente 68 % des habitants, soit plus des deux tiers de la population communale.

Parmi ces habitants âgés de 15 à 64 ans, 72,2 % constitue la population active. Parmi elle, 65,1 % occupent un emploi.

Parmi ces habitants âgés de 15 à 64 ans, 27,8 % sont dits inactifs. Ces derniers sont majoritairement des retraités (à 12,5 %).

Evolution du type d'activité de la population de 15 à 64 ans entre 1999 et 2008



Source : INSEE, RP 1999 et RP 2008, exploitations principales

Ci-dessus, la répartition par type d'activités sur la commune suit les tendances observées à l'échelle du département. Peu d'évolutions sont constatées entre 1999 et 2008, si ce n'est une augmentation importante du pourcentage de retraités qui passe de 7,7 % de la population âgée de 15 à 64 ans en 1999, à 12,5 % en 2008.

A contrario, le nombre d'élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés chute de 15,5 % à 9,7 %, évolution en lien elle aussi avec le phénomène de vieillissement.

Actifs ayant un emploi

Le taux d'emploi est le plus élevé parmi les 25-54 ans (85,3 %), il s'élève à 30,5 % parmi les plus jeunes (de 15 à 24 ans) et à 34,2 % parmi les plus âgés (de 55 à 64 ans).

Le taux d'emploi est plus légèrement supérieur parmi les femmes où il s'élève à 66,7 % contre 63,4 % parmi les hommes.

Le chômage parmi la population active de 15 à 64 ans

Parmi la population active, 7,1 % de chômeurs sont comptabilisés à Isle Aumont en 2008. Ce taux a légèrement diminué depuis 1999 où il s'élevait à 7,7 % et est inférieur à la moyenne départementale qui est de 8,9 %.

Concernant la répartition du chômage par sexe, la tendance s'est totalement renversée puisque les femmes ne représentent plus que 32 % des chômeurs en 2008 contre 70 % en 1999.

Mobilité professionnelle

L'indicateur de mobilité professionnelle* n'a cessé d'augmenter depuis ces vingt dernières années. Il est passé de 11 en 1990, à 15 en 1999, pour atteindre 20 en 2008.

Cette évolution traduit une augmentation du potentiel d'emploi sur la commune.

* Nombre d'actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi dans une zone géographique pour 100 actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi résidant dans cette zone.

LE TISSU ECONOMIQUE

L'activité agricole

Un seul agriculteur est recensé sur le territoire communal. Son activité comprend une partie d'élevage, d'où la nécessité de préserver les prairies pâturées ainsi que les prairies de fauche sur le territoire communal. L'exploitation se situe en partie sur le territoire voisin de Saint-Thibault. Sur la commune d'Isle-Aumont, l'exploitation se trouve au sein de la partie urbanisée.

La qualité des sols et du terroir de la commune d'Isle-Aumont est reconnue par l'aire géographique de l'Appellation d'Origine Contrôlée de Chaource dont elle fait partie.

Depuis 1988, le nombre d'agriculteurs est passé de 3 à 1 et la surface agricole utile de 159 ha à 145 ha. L'orientation technico-économique est constituée de la culture des céréales et oléoprotagineux.

Principaux résultats du recensement agricole

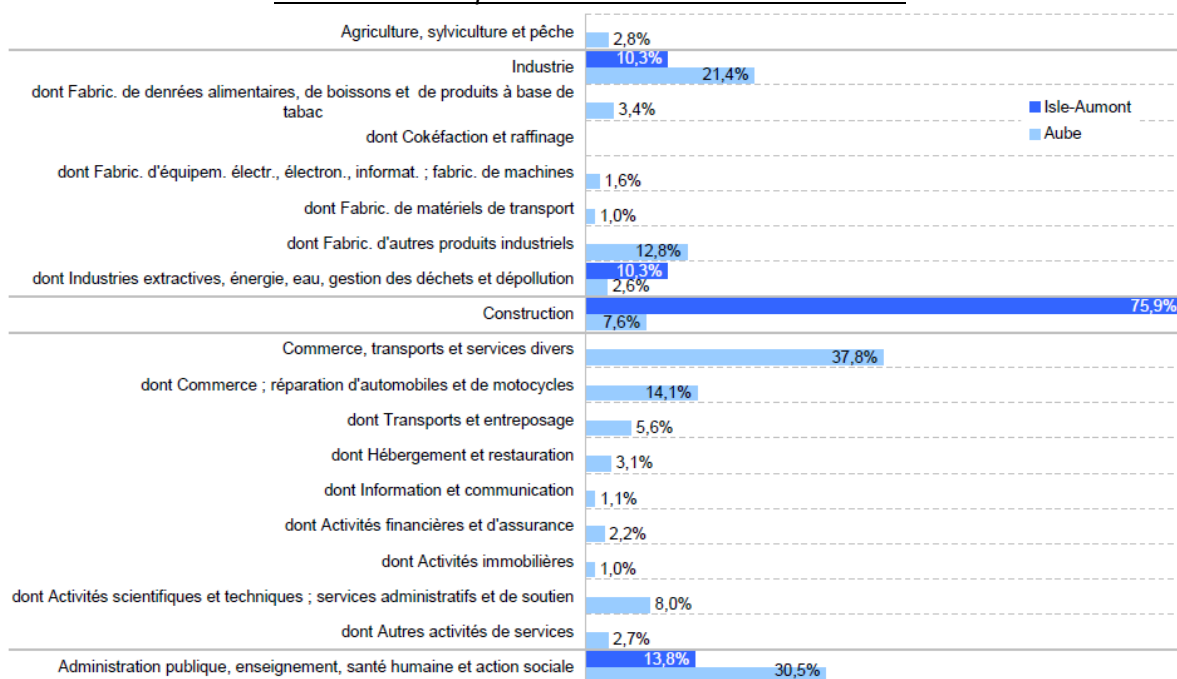
Isle-Aumont	2010	2000	1988
Exploitations agricoles ayant leur siège dans la commune	1	2	3
Travail dans les exploitations agricoles en unité de travail annuel	1	1	3
Superficie agricole utilisée en hectare	145	159	159
Cheptel en unité de gros bétail, tous aliments	58	62	79
Superficie en terres labourables en hectare			128
Superficie en cultures permanentes en hectare	0	0	0
Superficie toujours en herbe en hectare			

Source : AGRESTE, Recensement Agricole 2010

Les activités de construction et de services

La répartition des effectifs salariés sur la commune indique que la masse salariale est concentrée à 75,9 % dans le secteur de la construction. L'administration publique, l'enseignement, la santé humaine et l'action sociale constitue le deuxième secteur d'emploi regroupant 13,8 % des effectifs salariés.

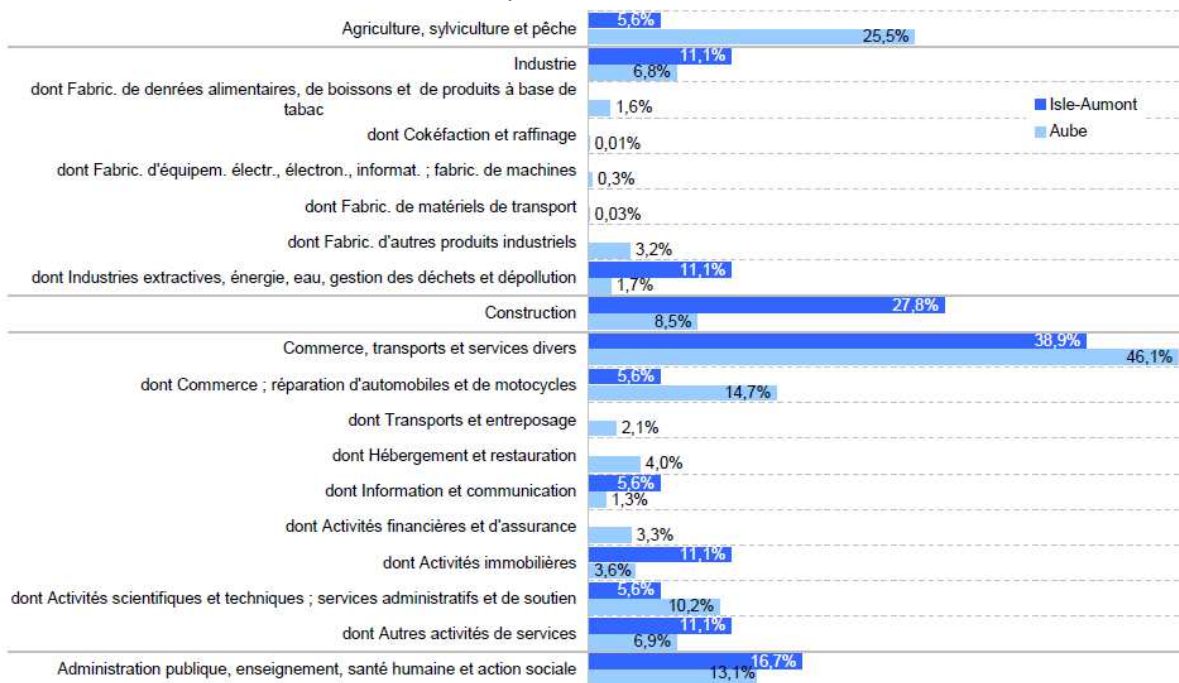
Effectifs salariés par secteur d'activités à Isle-Aumont



Source : INSEE, CLAP

La répartition des établissements actifs par secteur d'activité vient préciser les données concernant la répartition des effectifs salariés. Le secteur du commerce-transport-services divers regroupe 38,9 % des établissements actifs sur la commune et celui de la construction, qui arrivait en tête en termes d'effectifs avec 75,9 % de la masse salariale, ne concentre que 27,8 % desdits établissements.

Etablissements actifs par secteur d'activités à Isle-Aumont



Source : INSEE, CLAP

Le territoire d'Isle-Aumont ne compte aucun commerce ou service de proximité de type commerces de biens d'alimentation et de consommation courants. Cette situation s'explique notamment par la proximité de l'agglomération troyenne. Néanmoins, un épicier ambulant permet de satisfaire une partie des besoins.

LES EQUIPEMENTS ET SERVICES D'INTERET GENERAL

LES EQUIPEMENTS GENERAUX

En matière d'équipements l'INSEE recense sur la commune :

- une partie des classes élémentaires du regroupement scolaire,
- une entreprise générale du bâtiment,
- un maçon,
- un boulodrome,
- une salle non spécialisée,
- un terrain de grands jeux.

La présence de ces 6 équipements classe Isle-Aumont parmi les 23,5 % de communes auboises qui dispose de 5 à 9 équipements.

Répartition des communes auboises selon le nombre d'équipements présents en 2010

1 seul équipement	67	17,7%
Entre 2 et 4 équipements	109	28,8%
Entre 5 et 9 équipements	89	23,5%
Entre 10 et 19 équipements	60	15,9%
Entre 20 et 49 équipements	23	6,1%
Entre 50 et 99 équipements	17	4,5%
100 équipements ou plus	13	3,4%
Ensemble	378	100,0%

⇒ Isle-Aumont :
6 équipements

Source : INSEE, BPE 2010 et RP 2008

EQUIPEMENTS SCOLAIRES

La commune d'Isle-Aumont fait partie d'un regroupement scolaire dont le siège se trouve à Saint-Thibault. Isle-Aumont accueille le cours préparatoire ainsi qu'une partie des classes élémentaires en fonction des effectifs de chaque année. Les autres niveaux de l'école primaire ainsi que les classes de maternelles sont répartis sur les autres communes du regroupement : les Bordes-Aumont et Saint-Thibault.

Les collégiens sont orientés sur Bouilly et les lycéens sont envoyés au lycée Chrétien de Troyes.

La commune dispose du ramassage scolaire.

EQUIPEMENTS SPORTIFS ET DE LOISIRS

En termes d'équipements sportifs et de loisirs, la commune compte :

- un terrain de football,
- un terrain de pétanque,
- un foyer municipal.

EQUIPEMENTS ET SERVICES SOCIOCULTURELS

En matière d'équipements et de services socioculturels, la commune dispose d'une salle des fêtes.

VIE ASSOCIATIVE

Plusieurs associations sont recensées sur le territoire : l'Association Jean Scapula, l'Association sportive et la Gymnastique volontaire.

Localisation des équipements communaux

Source : AUDART

LES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT***Les réseaux de transport***

Le village d'Isle-Aumont bénéficie de la proximité de l'autoroute A.5 qui lui assure une bonne desserte avec Paris ou en direction de Langres.

Le territoire communal est traversé par la RD.444 qui constitue l'axe Troyes/Chaource et où 4 975 véhicules/jour ont été comptabilisés en 2007. La RD.123 assure les liaisons avec les villages voisins, vers Buchères et Villemeureuil.

Aucun des axes traversant la commune n'est classé voie à grande circulation.

Carte des principaux axes routiers

Source : AUDART sur fond de carte Michelin

Transport en commun

La commune d'Isle-Aumont est desservie par la ligne de cars régulière n°6 Troyes / Chaource / Tonnerre. Elle bénéficie aussi du ramassage scolaire.

La commune est également accessible en train via la gare de Troyes située à environ 20 minutes.

Malgré sa proximité avec l'agglomération troyenne, la commune ne bénéficie pas de la desserte par le réseau de transports en communs urbains de l'agglomération, dont les récentes extensions sur les communes limitrophes de Mousseux, Verrières ou Saint-Thibault ont contribué à développer l'offre sur le secteur sud du Grand Troyes.

Zones accidentogènes

Trois zones 30 ont été aménagées sur la commune d'Isle-Aumont :

- rue de la Croix,
- rue Beauregard,
- rue Sainte-Reine.

Ces dispositifs permettent de limiter la vitesse, souvent excessive, des véhicules sur des axes passagers, étroits ou sinueux.

Les nuisances dues au trafic sont toutefois persistantes rue Sainte-Reine où 1 300 véhicules/jours et poids lourds avaient été comptabilisés en janvier 2009. L'axe est particulièrement fréquenté puisqu'il permet de rejoindre rapidement la RD.671, notamment pour regagner l'agglomération troyenne.

LES DEPLACEMENTS

LES DEPLACEMENTS DOMICILE TRAVAIL

En 2008, les flux domicile / lieu de travail comptabilisés sur la commune d'Isle-Aumont sont à 81 % des flux sortants.

Flux domicile-lieu de travail à Isle-Aumont

Stables	28	travaillent et résident dans la même commune
Entrants	16	travaillent à Isle-Aumont et résident ailleurs
Sortants	194	résident à Isle-Aumont et travaillent ailleurs

Source : INSEE, RP 2008, Exploitations complémentaires domicile-lieu de travail

Les actifs résidants à Isle-Aumont et ayant un emploi se répartissent comme suit selon leur lieu de travail :

- 90,5 % des actifs ayant un emploi travaillent dans une autre commune de l'Aube,
- 8,2 % des actifs ayant un emploi travaillent à Isle-Aumont,
- 1,3 % des actifs ayant un emploi travaillent dans un autre département.

La présence d'artisans et de la zone d'activités explique les 7 % de flux entrants sur la commune et la proportion non négligeable d'actifs résidant et travaillant à Isle-Aumont.

Les actifs travaillant à Isle-Aumont résident majoritairement, à 63,7 % dans la commune. 26,9 % de ces mêmes actifs résident au sein d'une commune du Grand Troyes et plus particulièrement à Troyes même. Enfin, 9,4 % des actifs travaillant à Isle-Aumont viennent de la commune voisine de Villemeureuil.

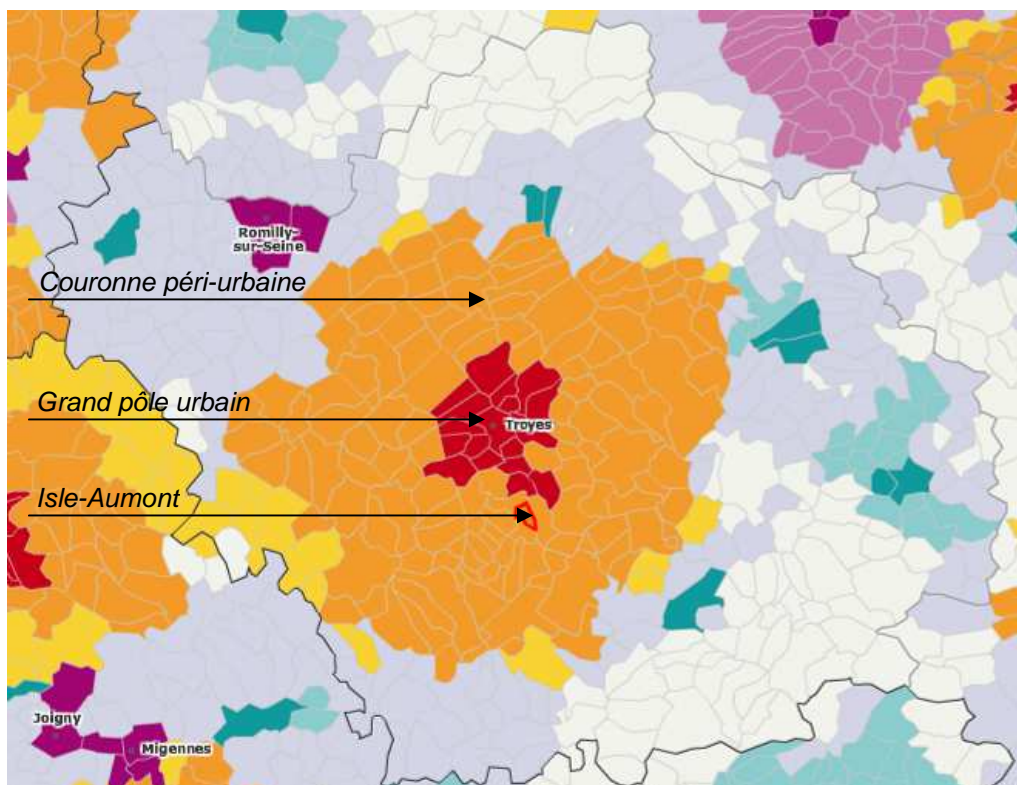
Lieu de résidence des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi à Isle-Aumont

Grand Troyes dont :	12	26,9%
Troyes	7	16,6%
La Chapelle-Saint-Luc	4	8,2%
Saint-André-les-Vergers	1	2,1%
Aube hors Grand Troyes dont :	32	73,1%
Isle-Aumont	28	63,7%
Villemereuil	4	9,4%
Total	43	100,0%

Source : INSEE, RP 2008, Exploitations complémentaires domicile-lieu de travail

La forte proportion d'actifs résidants à Isle-Aumont et travaillant dans une autre commune de l'Aube constitue une des caractéristiques des communes dites 'péri-urbaines', attirées par un grand pôle urbain (une unité urbaine regroupant au moins 10 000 emplois) et constituant la couronne de ce grand pôle.

La commune d'Isle-Aumont n'échappe pas à cette règle : elle fait partie des 149 communes sous influence de l'unité urbaine de Troyes. Dans chacune de ces 149 communes, plus de 40 % de la population résidante ayant un emploi travaille dans le grand pôle urbain ou dans les communes attirées par celui-ci.

Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident à Isle-Aumont

Source : INSEE, Cartographie des aires urbaines 2010

Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident à Isle-Aumont

Grand Troyes dont :	170	76,8%
Troyes	87	39,3%
La Chapelle-Saint-Luc	32	14,3%
Saint-Julien-les-Villas	12	5,4%
Buchères	8	3,6%
Rosières-près-Troyes	8	3,6%
Sainte-Savine	8	3,6%
Pont-Sainte-Marie	4	1,8%
Saint-André-les-Vergers	4	1,8%
Saint-Germain	4	1,8%
Saint-Parres-aux-Tertres	4	1,8%
Aube hors Grand Troyes dont :	51	23,2%
Isle-Aumont	28	12,5%
Saint-Thibault	8	3,6%
Chaource	8	3,6%
Clérey	4	1,8%
Rouilly-Saint-Loup	4	1,8%
Total	221	100,0%

Source : INSEE, RP 2008, Exploitations complémentaires domicile-lieu de travail

LES CIRCULATIONS DOUCES

Le tissu bâti d'Isle-Aumont présente plusieurs sentes et ruelles : la ruelle aux Anes, la rue des Fosses, la ruelle aux Serruriers, ...

Ces cheminements présentent un intérêt pour la promenade mais aussi pour relier les différents secteurs entre eux et rejoindre notamment le centre du village et son école mais aussi le terrain de football. Ces sentes et ruelles se poursuivent par des chemins qui sillonnent la plaine agricole.

Ruelle aux Anes

Source : AUDART, 2012

LE STATIONNEMENT**Les infrastructures publiques de stationnement**

En matière de stationnement, l'offre publique existante est restreinte, elle se compose d'un parking devant le cimetière et de places de stationnement le long de certaines voies. Cette offre est parfois insuffisante et engendre du stationnement sur la chaussée ou à cheval sur les trottoirs.

Stationnement sur le trottoir, rue du bourg



Source : AUDART, 2012

Le stationnement sur les espaces privés

Concernant le stationnement sur les espaces privés, il est nécessaire de tenir compte du taux de motorisation des ménages. A Isle-Aumont, 98,5 % des ménages possèdent au moins une voiture. 62,5 % de ces mêmes ménages en possèdent deux.

Parallèlement, 94,5 % des ménages disposent d'au moins un espace dédié au stationnement.

Ces éléments sont essentiels pour définir les besoins en termes de stationnement qui ne sont pas sans conséquence sur la forme de l'habitat.

CHAPITRE III SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

ENVIRONNEMENT SOCIAL ET URBAIN

Isle-Aumont est une commune péri-urbaine située à environ 12 kilomètres du pôle urbain de Troyes.

D'un point de vue paysager, la commune offre des entrées de village dotées de réelles qualités paysagères et symboliques. En venant de Troyes et de Saint-Thibault, il s'agit de traverser les rideaux boisés de la Mogne et de l'Hozain puis de passer un pont pour découvrir le village. Depuis la RD. 444, les vues sont nettement plus ouvertes et une extension de l'urbanisation pourrait venir perturber l'intégration paysagère réussie jusqu'alors si cette problématique n'était pas prise en compte.

Le noyau urbain originel de la commune se situe autour de la butte et de son église qui surplombe la vallée de l'Hozain. Outre l'église et ses vestiges archéologiques, la commune possède un patrimoine bâti ancien qui participe à l'identité et à la qualité du cadre de vie de la commune (fermes traditionnelles, calvaires, puits ...).

Le bâti s'est développé progressivement, autour de ce noyau d'origine et dans les limites fixées par les cours de l'Hozain et de la Mogne.

Le tissu bâti s'est ensuite étoffé vers l'ouest, en direction de la RD.444, tout particulièrement au cours des années 70 - 80, période de périurbanisation de la région troyenne. Ce développement récent est le résultat d'opérations successives de lotissements et constitue une fracture avec l'organisation et les méthodes de construction traditionnelles du bâti.

Peu de terrains non bâtis sont encore disponibles au sein du tissu urbain aujourd'hui. Seuls ceux localisés entre le nord de la rue de Châtel et le nord de la ruelle aux Anes constituent des réserves foncières. Situées au sein du bâti existant, en cœur d'îlot, ces terrains sont toutefois enclavés et ne disposent pas de desserte possible en l'état.

Le terrain de pétanque et l'espace vert situé devant l'église mis à part, les espaces publics de rencontre sont peu nombreux dans le village. Dans ce contexte, le terrain de football, l'école et la mairie constituent des éléments essentiels pour la préservation d'une vie communale active.

Aujourd'hui, la population vieillit et la croissance démographique est négative alors que la commune ne se situe qu'à quelques 10 minutes de l'entrée de l'agglomération troyenne. En effet, l'analyse des caractéristiques de la population permet de constater la baisse significative du nombre d'habitants depuis 1990 ainsi que son vieillissement. Cette étude offre également une vision de la diminution de la taille des ménages et de leur sédentarisation. L'offre de logements et son statut d'occupation, en majorité des propriétaires de maisons individuelles, expliquent en partie cette baisse démographique et le non renouvellement de la population.

Néanmoins, la tendance pourrait changer si une offre de logements nouvelle était créée. Cette offre pourrait permettre de répondre aux besoins d'une population vieillissante, de plus en plus constituée de personnes seules désireuses de rester dans la commune mais à la recherche de logements plus petits. Les logements les plus grands pourraient alors être libérés pour de nouvelles familles. L'offre nouvelle pourrait également tenir compte des besoins relatifs aux jeunes actifs, ne pouvant accéder à la propriété, de la demande concernant les familles monoparentales, des exigences des néo-ruraux...

L'accueil d'une population nouvelle, nécessaire au renouvellement de la population et au dynamisme de la vie communale devra toutefois se faire de manière raisonnée afin de limiter la consommation des terres agricoles et offrir un niveau d'équipement satisfaisant, proportionnel à la croissance démographique.

Les secteurs à définir comme urbanisables devront tenir compte des risques et des nuisances, notamment de la présence de la RD. 444 et du risque d'inondation dans les zones humides, aux abords des rivières.

ENVIRONNEMENT ECONOMIQUE

L'emploi sur la commune d'Isle-Aumont se caractérise par l'importance des déplacements domicile-travail puisque 76,8 % des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi et résidant à Isle-Aumont travaillent au sein du territoire du Grand Troyes. Cet élément confirme le caractère périurbain de la commune qui est sous influence de l'unité urbaine de Troyes.

Toutefois, une zone d'activités accueille deux entreprises et divers artisans et prestataires de services sont disséminés au sein de l'ensemble du village. Ces activités constituent une offre d'emploi complétée par le personnel de l'école et de la mairie. Au total, ce sont 12,5 % des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi et résidant à Isle-Aumont, qui travaillent sur la commune même. Par ailleurs, cette offre locale d'emplois attire aussi des personnes résidentes à l'extérieur de la commune puisque 6,7 % des flux domicile - travail sont entrants.

Les nombreuses fermes et fermettes, occupées aujourd'hui en tant que simples habitations, témoignent de l'activité économique traditionnelle locale : l'activité agricole. Cette dernière ne compte qu'un seul agriculteur sur la commune mais continue à façonner durablement le paysage urbain et naturel.

ENVIRONNEMENT NATUREL ET TERRITORIAL

La commune d'Isle-Aumont se situe au sein de la Plaine de Troyes, unité paysagère fortement caractérisée par ses grandes cultures.

Néanmoins, Isle-Aumont présente des caractéristiques spécifiques. En effet, les boisements des bords des cours de l'Hozain et de la Mogne constituent d'épais rideaux qui marquent en partie les limites communales. A la rencontre de ces deux rivières est venu se nicher le village. Ce dernier s'intègre donc parfaitement dans le paysage et la transition avec l'espace agricole est de fait assurée au Nord et à l'Ouest du tissu bâti. Ce dernier est par ailleurs très végétalisé, aussi bien au sein du cœur ancien, où les vergers et jardins potagers sont encore nombreux, que dans les lotissements créés dans les années 70 – 80 où la végétation des jardins d'agrément a poussé.

Enfin, la butte d'Isle-Aumont, célèbre pour ses vestiges archéologiques et dominée par l'église, marque le centre ancien et plus encore l'identité de la commune.

Sur le plan paysager, le relief de la commune permet donc d'expliquer en partie l'organisation actuelle du territoire. Trois grandes ambiances paysagères se distinguent : une ambiance sèche au sein de la plaine agricole, humide aux abords des rivières et au sud du territoire, et urbaine au cœur du village. Ce dernier présente toutefois des unités très différentes entre ruralité et périurbanisation. Concernant le sud du territoire, il se caractérise par une zone humide, occupée par essentiellement par des prairies et des boisements, sources de richesses environnementales et paysagères.

CHAPITRE IV LES ENJEUX DEGAGES PAR LE DIAGNOSTIC

Le diagnostic permet de dégager les enjeux suivants pour la commune d'Isle-Aumont :

- **Population et logement**

- *Relancer la croissance démographique pour assurer la vie du village, en permettant un développement raisonné de l'habitat,*
- *Diversifier l'offre de logements afin de mieux répondre aux besoins, d'atteindre une plus grande mixité sociale et d'anticiper le vieillissement de la population.*

- **Emploi, activité économique, équipements et services**

- *Conserver un bon niveau d'équipement quelque soit la croissance démographique,*
- *Confirmer la vocation de la zone d'activités,*
- *Maintenir la présence des artisans et des prestataires de services,*
- *Préserver l'activité agricole.*

- **Infrastructures de transport et déplacements**

- *Assurer les circulations agricoles,*
- *Garantir la continuité des liaisons entre les espaces urbanisés et à urbaniser,*
- *Prendre en compte le flux des navetteurs et le taux important de motorisation des ménages pour résoudre les problématiques de stationnement,*
- *Valoriser le potentiel de promenade, au sein du village et de la plaine cultivée.*

- **Patrimoine et composition urbaine**

- *Protéger et mettre en valeur le patrimoine ancien,*
- *Favoriser l'intégration architecturale des futures constructions,*
- *Préserver voire prolonger les sentes et ruelles piétonnes caractéristiques du maillage traditionnel,*
- *Prévoir des espaces publics qualitatifs intégrant notamment du stationnement et des cheminements piétons dans les opérations d'aménagement futures.*

- **Paysage**

- *Protéger les cours d'eau et leurs boisements,*
- *Préserver la coupure constituée par la ripisylve de la Mogne, entre le village et le hameau de Roche,*
- *Favoriser la transition paysagère entre zones d'urbanisation futures et plaine agricole, tout particulièrement à l'ouest et au sud du village,*
- *Etre attentif aux fronts formés par les futures constructions,*
- *Maintenir un tissu bâti végétalisé.*

- **Environnement et santé publique**

- *Préserver et mettre en valeur le réseau hydrographique,*
- *Protéger les boisements et tout particulièrement ceux de la plaine,*
- *Prendre en compte les risques naturels connus par la commune,*
- *Tenir compte des nuisances dues à la présence de la RD.444 mais aussi dues au trafic important constaté rue Sainte-Reine.*

II JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU P.L.U.

CHAPITRE I EXPLICATION DES CHOIX DU P.A.D.D.

Ce chapitre vise à justifier les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) au regard des objectifs communaux.

I. Préserver l'identité communale

- **Préserver le patrimoine bâti traditionnel**

La préservation du patrimoine bâti à Isle-Aumont est un enjeu essentiel du P.A.D.D. En effet, la commune bénéficie de la présence d'éléments remarquables reconnus pour leurs qualités architecturales, historiques et archéologiques : l'église et les terrains des nécropoles qui l'entourent.

De plus, le tissu villageois possède un patrimoine bâti préservé, composé de constructions traditionnelles, situées en grande partie dans le périmètre de protection de l'église. La présence de trois calvaires et un puits vient compléter la richesse de ce patrimoine local.

Préserver l'ensemble des éléments de patrimoine, par une identification et par la prescription de mesures de protection spécifiques, est donc un choix qui, au-delà de la prise en compte des protections définies par les monuments historiques sur les sujets les plus remarquables, affirme et met en relief les richesses vernaculaires au profit de la préservation de l'identité communale.

- **Conserver les ruelles piétonnes**

Les ruelles piétonnes marquent fortement l'identité du centre ancien d'Isle-Aumont. Etroites et parfois sinueuses, elles participent à l'organisation spécifique de l'espace. En outre, cette trame de liaison douce permet de parcourir le village et de rejoindre les équipements publics en évitant le trafic automobile.

- **Maintenir une transition végétale entre le village et le hameau**

Le village d'Isle-Aumont et le hameau de Roche sont séparés par le cours de la Mogne et sa ripisylve. La commune souhaite préserver cette transition végétale.

Ce choix résulte de la volonté de préserver l'identité communale. Maintenir une transition végétale doit permettre de pouvoir continuer à identifier deux entités bâties distinctes, conformément à l'organisation historique du bâti sur le territoire communal.

En outre, cette orientation permet de protéger les boisements des cours d'eau qui jouent un rôle essentiel dans la préservation des berges et des continuités écologiques.

- **Garantir l'intégration paysagère des constructions nouvelles**

Garantir la transition entre les espaces bâtis et les zones agricoles apparaît essentiel pour assurer la qualité du paysage mais aussi pour constituer un espace tampon entre deux fonctionnalités différentes de l'espace : activité et habitat. En outre, l'aménagement de ces espaces tampons plantés et paysagers est l'occasion de recréer des milieux accueillant capables d'assurer les continuités écologiques. Forte de ces constats, la commune souhaite donc que la réalisation de transitions entre les zones à urbaniser et les espaces cultivés soient garantie.

Par ailleurs, le tissu bâti d'Isle-Aumont est particulièrement bien inséré dans un environnement très végétalisé. Le village se cache derrière une ceinture végétale constituée des boisements des cours de la Mogne et de l'Hozain ainsi que des jardins d'agrément, potagers et vergers. Les zones à urbaniser étant ouvertes sur la plaine et largement visibles depuis la RD.444, la commune souhaite assurer l'intégration des constructions futures et ainsi préserver une image verte du village.

La commune souhaite également intégrer au mieux les constructions nouvelles dans leur environnement par le biais de prescriptions réglementaires relatives à la qualité architecturales des constructions futures. Ce choix répond à un enjeu de conservation de la qualité paysagère du tissu existant. Il tient compte des possibilités d'évolution du bâti, qui ne devront toutefois pas porter atteinte à l'identité du village.

II. Compléter l'offre de logements

- **Permettre un développement raisonné de l'habitat**

Afin d'assurer la vie de la commune, aujourd'hui soumise au phénomène de vieillissement de la population et de desserrement des ménages, la municipalité souhaite regagner les habitants perdus depuis les années 1990.

Pour se faire, elle permet un développement raisonné de l'habitat qui se justifie notamment par la proximité de l'agglomération troyenne.

Néanmoins, l'enjeu, pour la commune d'Isle-Aumont, est de maîtriser cette croissance en tenant compte des problématiques de développement durable. Ce choix d'une croissance raisonnée répond donc aussi à la volonté de limiter la consommation des terres agricoles et de pérenniser l'activité. Il répond par ailleurs au souhait de rester en capacité de répondre aux besoins nouveaux en termes d'équipements publics, besoins qui croissent de manière proportionnelle aux évolutions démographiques.

- **Diversifier l'offre de logements**

Consciente des évolutions démographiques, la municipalité souhaite diversifier l'offre du parc de logements afin de répondre aux divers besoins qui se créent tout au long des parcours de vie. Elle aimerait pouvoir disposer de logements dont la taille serait mieux adaptée aux personnes âgées mais aussi aux jeunes couples à la recherche d'une offre locative. L'enjeu est de favoriser la mixité au sein de la population communale.

III. Garantir la qualité de l'urbanisation

- **Prendre en compte les risques et les nuisances**

Afin de garantir la qualité de vie, l'ensemble des risques et des nuisances doivent être pris en compte. La municipalité est donc particulièrement attentive aux problèmes d'inondation dues aux débordements des cours d'eau et remontées de nappe mais aussi au risque de présence de cavité au lieu-dit les 'Vignes de la Croix'. Elle tient également compte des nuisances dues au trafic sur la RD.444 et à celles pouvant résulter d'une trop grande proximité entre des occupations du sol divergentes.

- **Garantir la continuité du maillage urbain**

La commune souhaite que soit assurée la continuité du maillage urbain. Les conditions d'une desserte cohérente de l'ensemble du tissu urbain, tout particulièrement entre tissu urbain et à urbaniser, sont donc posées par le biais des dispositions réglementaires et des orientations particulières d'aménagement.

Cette orientation du P.A.D.D. repose sur la volonté de favoriser les échanges entre les espaces et de faciliter les flux de circulation, qu'ils soient motorisés ou piétons.

- **Assurer la qualité des espaces publics**

La municipalité a mis en avant la nécessité d'assurer la qualité des espaces publics, lieux de vie quotidiens et éléments constitutifs de l'identité communale. Cette attention sera particulièrement portée sur les zones à urbaniser qui devront faire l'objet de création d'espaces publics et notamment d'aménagement de voirie.

- **Maintenir un bon niveau d'équipements**

La commune d'Isle-Aumont dispose d'un bon niveau d'équipements publics, notamment sportifs et scolaires.

Au regard du potentiel d'urbanisation future présent sur la commune, elle souhaite maintenir cette offre d'équipements et pouvoir répondre aux besoins nouveaux, qu'ils soient quantitatifs ou qualitatifs, qui pourraient découler d'une reprise de la croissance démographique.

IV. Assurer les continuités écologiques

- **Préserver le réseau hydrographique et les zones humides**

Le territoire d'Isle-Aumont possède un réseau hydrographique particulièrement riche composé de deux cours d'eau, celui de la Mogne et celui de l'Hozain. Il est également occupé sur l'ensemble de son secteur sud par une zone humide reconnue comme telle par les services de l'état et occupée en majorité par des prairies humides et des boisements de plaine. Ces éléments sont rares et riches sur le plan de la biodiversité et méritent donc une protection particulière.

- **Protéger les boisements**

La protection des boisements est elle aussi essentielle pour le maintien de la biodiversité et plus encore des continuités écologiques. Le long des cours d'eau, ils permettent leur maintien et leur mise en valeur paysagère. En plaine, ils constituent des milieux refuges pour la faune. La protection des boisements est donc un enjeu fort du P.A.D.D.

- **Valoriser le potentiel d'espaces de promenade**

Afin de mettre en valeur les richesses du patrimoine local, qu'il soit naturel ou bâti, la commune désire afficher l'ensemble du réseau de promenade existant sur le territoire. Ce réseau permet de découvrir les grandes étendues de la plaine agricole mais aussi le patrimoine architectural du village.

V. Maintenir l'activité économique

- **Confirmer la vocation de la zone d'activités**

La zone d'activités économiques est une source de dynamisme que la municipalité désire préserver. Elle constitue un petit pôle d'emploi non négligeable pour une commune rurale où 90 % des actifs ayant un emploi travaillent dans une autre commune de l'Aube.

- **Maintenir la présence des artisans et des services**

Les artisans et prestataires de services sont nombreux à posséder leur siège social au sein du tissu résidentiel de la commune. C'est pour cette raison que la municipalité souhaite que le règlement du P.L.U. autorise une certaine mixité fonctionnelle au sein des zones dédiées principalement à l'habitat.

- **Préserver l'économie agricole**

Avec 70 % du finage cultivé, l'agriculture occupe un rôle économique important sur le territoire d'Isle-Aumont. Il résulte de ce constat la nécessité de pérenniser cette activité par la

protection des espaces cultivés. La commune entend également porter une attention toute particulière au secteur sud du finage, zone humide constituée en partie par des prairies.

CHAPITRE II TRADUCTION REGLEMENTAIRE DES CHOIX DU P.A.D.D.

Ce chapitre vise à exposer la traduction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables dans les pièces réglementaires du P.L.U.

1. 1. Préserver l'identité communale

Choix du P.A.D.D.	Traduction au règlement graphique	Traduction au règlement écrit
Préserver le patrimoine bâti traditionnel	<p>Identification, au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'Urbanisme, des éléments du petit patrimoine.</p> <p>Report du rayon des Monuments Historiques</p>	<p>En zones UC et 1AUA :</p> <ul style="list-style-type: none"> - implantation à l'alignement des voies autorisée, - prescriptions visant à préserver les spécificités architecturales du bâti (hauteur, forme, aspect des matériaux, coloris...).
Conserver les ruelles piétonnes	<p>Identification des ruelles à préserver dans leur tracé d'origine.</p> <p>Interdiction d'accès véhicules sur les ruelles.</p>	
Maintenir une transition végétale entre le village et le hameau	<p>Classement au titre des bois à conserver de la ripisylve située le long de la Mogne.</p>	<p>Protection stricte des espaces boisés.</p>
Garantir l'intégration paysagère des constructions nouvelles	<p>Inscription de plantation à réaliser le long de la RD.444</p>	<p>En zones UC et 1AUA, prescriptions visant à préserver les spécificités architecturales du bâti (hauteur, forme, aspect des matériaux, coloris...).</p> <p>En zone 1AUA, renvoi aux principes figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation.</p>

2. Compléter l'offre de logements

Choix du P.A.D.D.	Traduction au règlement graphique	Traduction au règlement écrit
Permettre un développement raisonné de l'habitat	<p>Zone UC définie en fonction du bâti existant.</p> <p>Zone 1AUA délimitée dans la continuité du bâti existant, dans l'enveloppe délimitée par le RD.444 et proportionnellement avec la volonté de relancer, de manière raisonnée, la croissance démographique.</p> <p>Zone 2AUA afin de constituer une réserve foncière vouée à accueillir de l'habitat au-delà de 2020.</p>	<p>Echéancier de l'ouverture à l'urbanisation.</p> <p>Orientations d'aménagement et de programmation encadrant l'aménagement des zones d'urbanisation future.</p>
Diversifier l'offre de logements		Orientation d'aménagement fixant des densités minimales différentes en fonction des secteurs.

3. Garantir la qualité de l'urbanisation

Choix du P.A.D.D.	Traduction au règlement graphique	Traduction au règlement écrit
Prendre en compte les risques et les nuisances	<p>Report d'une trame indiquant le risque d'inondation et la présence de zones humides.</p> <p>Report d'une trame indiquant la présomption d'excavations résultant de l'exploitation d'anciennes gravières.</p> <p>Plantations à créer le long de la RD.444</p>	<p>Interdiction de réaliser des sous-sols dans les zones inondables.</p> <p>Orientations d'aménagement inscrivant des plantations à créer et des zones de jardins.</p>
Garantir la continuité du maillage urbain	<p>Report des points d'accroche où les voiries à créer devront se raccorder.</p> <p>Emplacement réservé n°2 pour création de voirie.</p>	<p>Orientations d'aménagement et de programmation déterminant une hiérarchisation des voies (voie structurante, de desserte, cheminement piéton...).</p> <p>Prescriptions relatives aux voiries.</p>
Assurer la qualité des espaces publics		Orientations d'aménagement et de programmation déterminant la création d'espaces publics (placette, voirie...) et leur qualité (stationnement, aménagement paysager...)

Maintenir un bon niveau d'équipements	Classement du terrain de sports en zone UL. Inscription d'une zone d'urbanisation future dédiée aux équipements publics, 1AUL.	Règlement des zones UL et 1AUL réservant l'occupation du sol principalement aux activités culturelles, de loisirs et de sports ainsi qu'aux équipements publics ou d'intérêt collectif.
--	---	---

4. Assurer les continuités écologiques

Choix du P.A.D.D.	Traduction au règlement graphique	Traduction au règlement écrit
Préserver le réseau hydrographique et les zones humides	Classement en zone naturelle de protection, NP, des cours d'eau et des zones humides.	Règlement visant la protection stricte de ces espaces.
Protéger les boisements	Classement au titre des bois à conserver de la ripisylve des cours d'eau. Classement au titre des bois à conserver des bois de plaine.	Protection stricte des espaces boisés.
Valoriser le potentiel d'espaces de promenade	Identification des ruelles à préserver dans leur tracé d'origine.	

5. Maintenir l'activité économique

Choix du P.A.D.D.	Traduction au règlement graphique	Traduction au règlement écrit
Confirmer la vocation de la zone d'activités	Classement en zone UY de la zone d'activités.	
Maintenir la présence des artisans et des services		Possibilité d'accueillir des commerces, services et activités non nuisantes au sein des zones UC et 1AUA vouée plus généralement à accueillir de l'habitat.
Préserver l'économie agricole	Classement en zone A des espaces cultivés.	Règlement visant à préserver l'agriculture et à intégrer les constructions nécessaires à l'activité agricole dans le paysage.

CHAPITRE III JUSTIFICATIONS DU REGLEMENT

Afin de mettre en évidence la présence de zones à risque d'inondation, une trame, constituée de vaguelettes orange, est reportée sur tous les espaces reconnus inondables par la commune. Afin de préserver du risque, les sous-sols sont interdits dans les secteurs concernés.

Il est précisé au sein des dispositions générales du règlement que les règles édictées s'appliquent à chaque lot issu d'un lotissement ou d'un permis groupé, tel que le permet l'article R.123-10-1 du code de l'Urbanisme.

Zones urbaines

Les **zones urbaines** sont des zones dans lesquelles la capacité des équipements existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions. Ces zones ont donc été **délimitées en fonction du degré d'équipement** des terrains (voirie, eau, électricité).

LA ZONE UC

La zone UC est destinée principalement à **l'habitat**. Les activités économiques, non nuisantes et compatibles avec le caractère résidentiel de la zone, sont toutefois admises en vue d'assurer une certaine mixité des fonctions, tout en préservant le cadre de vie communal.

- Règlement graphique

La zone UC correspond aux espaces bâtis du village d'Isle-Aumont.

Elle englobe les zones UC et UCb du P.O.S. Le centre ancien, repéré par l'indice UCb au P.O.S. est compris dans la zone UC. L'objectif est de préserver l'identité communale et d'assurer la qualité architecturale sur l'ensemble du tissu bâti de la commune.

Les espaces urbanisés postérieurement à l'élaboration du P.O.S. sont également intégrés à la zone UC. A l'Est de la rue de Châtel, la délimitation de la zone UC est modifiée afin d'intégrer :

- la réalisation de 6 constructions types maisons de ville et d'une construction individuelle, dont les terrains étaient classés en partie en zone UC et en partie en zone INAA au P.O.S.,
- la parcelle cadastrée A.24, disposant des réseaux et desservie par la rue de Châtel. Son classement en zone UC la rend immédiatement constructible. L'urbanisation de ce terrain libre permettrait de densifier le bâti. Situé au cœur du village, il présente toutes les caractéristiques pour accueillir une offre de logements destinée aux personnes âgées à la recherche d'un habitat adapté et désireuses de rester dans leur village.

Le règlement graphique du P.L.U. fait figurer les interdictions d'accès véhicule sur les ruelles ou chemins à préserver dans leur tracé d'origine en raison de leur intérêt patrimonial et de leur fonction de liaison douce au sein du village. Il indique également les éléments de patrimoine et de paysage à protéger. La butte d'Isle-Aumont, élément patrimonial remarquable, surmontée de son église classée au titre des Monuments Historiques ainsi que les calvaires et puits caractéristiques du petit patrimoine local sont ainsi identifiés.

- Règlement écrit

Règles spécifiques

Pour des raisons de sécurité, en vue de protéger les personnes et les biens, les sous-sols sont interdits dans les terrains situés en zone reconnue inondable par la commune.

Au regard de la configuration du parcellaire traditionnel en lanière, qui incite à la construction en profondeur sur plusieurs rangs, la construction au-delà du deuxième rang par rapport à la voie est interdite. L'objectif est d'assurer une urbanisation de qualité, en cohérence avec l'implantation traditionnelle du bâti et d'éviter la multiplication des accès.

Les hôtels et les entrepôts sont interdits afin de préserver les qualités paysagères de la zone et le caractère rural de la commune. Les surfaces commerciales supérieures à 300 mètres carrés de surface de vente sont interdites conformément au Document d'Aménagement Commercial du Schéma de Cohérence Territoriale de la Région Troyenne. Ces mesures permettent également de limiter les nuisances dues à ces activités, notamment en termes de flux de circulation et de stationnement.

En outre, les types d'occupation et d'utilisation du sol interdits en zone UC correspondent aux constructions et activités incompatibles avec la vocation d'habitat de la zone. Il s'agit notamment dans ce cadre d'interdire les constructions et activités susceptibles de générer des nuisances importantes vis-à-vis des habitations, tels que les activités économiques qui engendrent des nuisances, les dancings et boîtes de nuit, les constructions et occupations du sol liées à la pratique des sports et des loisirs motorisés, les parcs d'attractions et l'aménagement de terrain pour les campeurs.

Pour les mêmes raisons, les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation sont interdites.

Afin de préserver la qualité des espaces bâtis de la commune, les résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs, les dépôts de véhicules à l'air libre, à l'exception des aires de stationnement, et les dépôts collectifs de caravanes à l'air libre sont interdits.

Afin de préserver les éléments de patrimoine et de paysage repérés au titre de l'article L.123-1-7°, leur destruction est interdite.

Dans l'optique de préserver les éléments boisés caractéristiques du paysage communal, le P.L.U. rappelle qu'il est interdit de compromettre l'état des espaces boisés classés.

Pour des raisons de sécurité, en vue de protéger les personnes et les biens, le premier niveau de construction à destination d'habitation ou d'activité devra respecter une côte de seuil suffisante dans toutes les zones inondables.

Afin de maintenir l'agriculture, activité caractéristique de l'identité communale, et tenir compte des besoins qui y sont liés, les constructions agricoles et les silos de stockage sont autorisés à condition qu'ils soient situés sur le terrain d'assiette d'un siège d'exploitation existant. Pour les mêmes raisons, les élevages d'animaux sont autorisés dans les sièges d'exploitation existants.

Pour faire perdurer la qualité des espaces bâtis de la commune, les dépôts de déchets sont autorisés à condition qu'ils soient destinés au stockage des déchets verts, pratique communément admise en zone UC à Isle-Aumont.

Dans l'optique de maintenir les qualités paysagères de la zone UC, les affouillements et exhaussements de sol ne sont autorisés que s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

Afin de préserver les bâtiments repérés au titre de l'article L.123-1-7°, tous les travaux qui seront exécutés sur lesdits bâtiments devront éviter toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt esthétique, architectural et historique.

Règles générales

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'**accès** sur celle(s) de ces voies qui peut présenter une gêne pour la circulation peut être interdit. L'objectif est d'assurer la fluidité du trafic et la sécurité routière.

Afin d'assurer un aménagement urbain cohérent, les lots d'une opération d'aménagement doivent prendre accès sur la voirie interne nouvellement créée.

Dans le but d'assurer la sécurité routière des accès aux constructions et installations, la largeur minimale du passage est fixée à 4 mètres.

Afin de préserver les ruelles aux Anes et aux Serruriers en tant que liaisons douces, la création d'accès véhicule y est interdite

Concernant les **voies nouvelles**, l'emprise minimum fixée à 10 mètres au P.O.S. est réduite à 8 mètres afin de continuer à assurer une desserte satisfaisante des espaces tout en permettant la densification du tissu bâti existant dont les parcelles libres sont par ailleurs peu nombreuses. La bande de roulement est limitée à 5 mètres dans l'optique d'assurer la réalisation d'aménagements de voirie pouvant inclure du stationnement, des trottoirs confortables ou des espaces paysagers en fonction des besoins spécifiques de chacune des opérations.

En vue d'assurer la continuité du maillage urbain, la conception de la voirie ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur, le cheminement piéton doit toujours être assuré et les voies nouvelles en impasse ne sont autorisées que lorsqu'aucune autre possibilité de raccordement n'est possible.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie ou de ramassage des ordures de tourner. L'objectif est d'assurer la sécurité des personnes et des biens et de garantir la collecte des déchets dans de bonnes conditions.

Afin de permettre l'évolution du bâti existant, les règles énoncées en matière d'accès et de réseau ne s'appliquent pas aux aménagements et extensions des constructions existantes, ni aux constructions annexes.

De même, les règles ne s'appliquent pas aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif afin de pouvoir subvenir aux besoins en la matière.

Concernant les **réseaux**, les prescriptions tiennent compte de la nécessité d'une alimentation en eau potable en capacité suffisante et assurent la cohérence et l'économie de la réalisation du réseau. Elles rappellent l'obligation de disposer d'un système d'assainissement conforme et incite à la gestion durable des eaux de pluie. Enfin, l'enfouissement des lignes publiques et privées d'électricité, de téléphone et des réseaux câblés, est demandé en vue de préserver le paysage et le cadre de vie communal.

Règles morphologiques

Afin de permettre la densité et favoriser la mixité, la **taille minimale des parcelles** n'est pas réglementée.

Concernant l'**implantation du bâti par rapport aux voies et emprises publiques**, la règle du P.O.S. est retravaillée afin de préserver les caractéristiques du tissu bâti traditionnel. Il est donc désormais possible d'implanter les constructions à l'alignement, sur le modèle de l'organisation traditionnelle du bâti, en vue de préserver un front de rue et de permettre une redistribution de l'espace à l'arrière de la construction. L'implantation selon un recul minimum de 4 mètres est néanmoins possible et peut permettre notamment de créer des places de stationnement. Ce recul peut être imposé pour des raisons de sécurité routière.

Pour les constructions qui ne respectent pas ces règles, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelle que soit la distance par rapport à l'alignement

de la voie, sous réserve de ne pas réduire cette distance. Il s'agit de permettre au bâti existant d'évoluer malgré les prescriptions nouvelles, tout en encadrant ces évolutions.

Afin de pouvoir répondre à tout type de besoins en matière d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur implantation est possible à l'alignement ou en retrait, par rapport aux voies mais aussi par rapport aux limites séparatives.

La règle d'implantation par rapport aux limites séparatives reprend les prescriptions du P.O.S. Ainsi, afin de préserver l'ensoleillement des jardins et l'intimité de chacun, l'implantation des constructions doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de leur hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, afin d'optimiser les espaces libres et permettre une densification du bâti, l'implantation sur une ou plusieurs limites séparatives est possible à condition que la hauteur de la construction soit inférieure à 3 mètres. Cette hauteur peut être supérieure si la construction nouvelle jouxte une construction existante située sur le terrain voisin.

Dans l'optique de permettre l'évolution du bâti existant, les travaux d'aménagement ou d'extension sont autorisés dans le prolongement de la construction existante, quelle que soit la distance par rapport aux limites séparatives, sous réserve de ne pas réduire cette distance.

Afin de renforcer la protection de l'environnement et du réseau hydrographique, les constructions doivent être implantées à au moins 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau. Cette règle nouvelle doit participer à la protection des berges et permettre un passage suffisant pour leur entretien.

La règle inscrite au P.O.S. relative à **l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété** est modifiée, afin de s'adapter à chaque projet. La distance minimale est ainsi fixée à la demi-hauteur de la construction la plus élevée, avec un minimum de 3 mètres. Il s'agit, dans tous les cas, de préserver un accès suffisant aux constructions, d'assurer un minimum d'éclairage et d'intimité et de limiter les nuisances dues à une trop grande proximité.

Afin de règlementer la densité du bâti et préserver un tissu villageois caractéristique, au bâti relativement aéré et particulièrement végétalisé, **l'emprise au sol** est règlementée. Elle est fixée à 40 % de manière générale et portée à 60 % dans le cas de constructions à destination d'activités commerciales, artisanales ou agricoles. Elle a été déterminée en tenant compte du tissu bâti existant. Les pourcentages fixés permettent de préserver le caractère paysagé des espaces bâtis et limitent l'imperméabilisation des terrains pour une bonne infiltration des eaux pluviales.

En vue de respecter les **hauteurs** existantes dans la commune, la hauteur maximale des constructions est maintenue à un rez-de-chaussée, plus un étage et un niveau de combles aménageables sans que la hauteur maximale mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction n'excède 10 mètres.

En outre, pour assurer la préservation du paysage au cœur d'un tissu bâti traditionnel, la hauteur des silos de stockage est limitée à 10 mètres.

Règles d'ordre architectural

Afin d'assurer une bonne intégration des constructions dans le tissu urbain, des règles relatives à **l'aspect extérieur** sont édictées. Ainsi, les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage. Toute architecture typique d'une autre région (exemple : mas provençal, chalet savoyard...) ou portant atteinte par son aspect à son environnement, est interdite.

Compte tenu du patrimoine bâti caractéristique de la commune, il est précisé que les éléments architecturaux en référence à l'habitat traditionnel local ancien seront à privilégier. Toutefois, afin de s'inscrire dans l'évolution de l'histoire de l'architecture, les créations architecturales contemporaines sont autorisées sous réserve de s'insérer dans le milieu environnant.

Concernant les **toitures**, les règles du P.O.S. sont en partie reprises, puisqu'en accord avec la forme des constructions existantes : elles doivent être à deux ou plusieurs pans et observer une pente comprise entre 30 et 45 degrés. Les toitures terrasses sont admises si elles accompagnent l'architecture globale du projet. Pour assurer l'harmonie des formes bâties, le P.L.U. précise qu'en cas d'extension la construction doit s'intégrer à la composition existante.

Pour éviter les surélévations importantes, l'altitude maximale des plancher bas du rez-de-chaussée est fixée à 0,80 mètre. Le P.L.U. précise que si le plancher bas habitable n'est pas au niveau du terrain naturel, la partie du bâtiment située en dessous du rez-de-chaussée doit présenter une finition s'harmonisant avec l'ensemble de la construction.

Afin de favoriser leur intégration dans le paysage bâti, les installations techniques liées à la construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité.

Pour les mêmes raisons paysagères, les pentes des talus de remblaiement ne doivent pas excéder 15° par rapport au terrain naturel.

Dans le but d'assurer la qualité de l'aspect extérieur des constructions, dans le respect de l'architecture traditionnelle locale, **les matériaux** ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses...) doivent être enduits. Afin de faire perdurer l'usage des matériaux de construction traditionnelle, le P.L.U. précise que la pierre naturelle, la craie et la brique peuvent être utilisées à l'état brut.

En outre, le P.L.U. émet des prescriptions relatives à la conservation des éléments de décors, à l'interdiction des teintes vives ou criardes et des imitations de matériaux et précise que les murs-pignons doivent s'harmoniser avec les façades principales. Ces règles doivent contribuer à la qualité architecturale et garantir une insertion optimale des constructions nouvelles dans un environnement existant caractéristique.

Les règles relatives à l'aspect des matériaux et couleurs des **toitures** sont modifiées mais conservent un objectif de préservation de la qualité paysagère du bâti existant, déjà formulé au sein du P.O.S. Ainsi, les couvertures en matériaux apparents brillants ou inadaptées au contexte local sont interdites. Cette règle ne s'applique pas aux panneaux solaires et photovoltaïques dans le but de permettre les procédés utilisant les énergies renouvelables. Les couvertures doivent être de ton rouge brun ou rouge flammé dans l'esprit de la majorité des constructions présentes sur le territoire communal. Les couvertures reprenant scrupuleusement l'aspect de l'ardoise naturelle sont également autorisées à condition qu'ils s'agissent de toitures existantes offrant déjà cet aspect et que le mode de pose soit repris. L'objectif est d'éviter tout aspect ou couleur en contradiction avec les caractéristiques traditionnelles des toitures locales. Néanmoins, afin de permettre la récupération des eaux de pluie et favoriser le verdissement du paysage, les toitures végétalisées sont autorisées.

L'impact visuel des **clôtures** dans une zone urbaine est important et participe à la composition de l'identité de la commune, perçue depuis l'espace public. Afin de préserver l'identité communale d'Isle-Aumont, les murs pleins sont autorisés, dans l'esprit des fronts de rue continus caractéristiques du tissu bâti ancien. Néanmoins, afin de limiter l'impact visuel des murs pleins et garantir un aspect paysager ouvert, leur hauteur est limitée à 1,60 mètre et l'effet de monotonie doit être rompu par des éléments architecturaux.

Afin de pouvoir se préserver des vues, la hauteur maximale des autres clôtures est portée à 2 mètres. Il est précisé que la hauteur des piliers et portails peut être portée à 2,20 mètres afin de permettre la création d'une harmonie visuelle de l'ensemble. La hauteur des murs bahuts est fixée à 0,80 mètre afin de créer une harmonie sur l'ensemble des clôtures.

Afin d'assurer la qualité du paysage, les murs pleins doivent être couverts d'un couronnement, les clôtures d'aspect béton préfabriqué sont interdites, la hauteur maximale des murs bahuts est fixée à 0,80 mètre et les sujets décoratifs sont interdits.

Les brises-vues sont tolérés sous réserve d'utiliser les matériaux prévus à cet effet et de s'insérer dans le paysage environnant. L'objectif est de tenir compte de l'utilisation effective de ce type de

dispositif, pouvant par ailleurs servir temporairement, tout en interdisant les éléments portant atteinte au paysage.

Pour des raisons de sécurité, la hauteur des clôtures peut être ramenée à 1,00 mètre dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours.

Afin d'assurer la sécurité routière au niveau des accès aux constructions, le P.L.U. préconise une installation du système de fermeture en retrait de l'alignement de la voie.

Pour permettre l'entretien du réseau hydrographique, lorsqu'elles sont implantées à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau, les clôtures doivent être démontables.

Règles relatives aux espaces non bâtis

Comme au P.O.S., le P.L.U. encadre l'organisation du stationnement et l'aménagement des espaces libres afin de répondre aux besoins dus à la motorisation des ménages et assurer la végétalisation du tissu bâti.

Pour limiter le stationnement anarchique sur les voies publiques et assurer la fluidité de la circulation, le **stationnement** des véhicules devra être assuré en dehors de la voie publique. Il devra tenir compte des besoins liés à la construction (taille du logement, nature des établissements, fréquentation, besoins des membres du personnel...).

Dans le but de préserver la qualité du paysage villageois et du cadre de vie et de favoriser la richesse de la biodiversité en milieu bâti, un minimum de 20 % de la superficie des terrains doit être aménagé en **espaces verts**, agrémentés d'au moins 1 arbre pour 150 m² de terrain. Afin d'assurer la qualité des espaces publics et le traitement paysager des voies nouvelles, des aménagements végétalisés devant correspondre à 5 % de la surface du terrain sont prescrits en appui de la voirie.

L'article 13 est complété par une prescription relative aux constructions d'activités et aux aires de stationnement qui doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences champêtres locales contribuant à leur bonne insertion dans le tissu existant.

Le P.L.U. rappelle la réglementation relative aux espaces boisés classés.

Enfin, en zone UC, les règles définies dans le cadre de la révision (emprise au sol, hauteur, implantation des constructions) encadrent la forme urbaine. Il n'apparaît donc pas justifié de fixer un **Coefficient d'Occupation des Sols**.

LA ZONE UL

La zone UL est une zone destinée principalement aux **activités culturelles, de loisirs et de sports** ainsi qu'aux **équipements publics ou d'intérêt collectif**.

- Règlement graphique

La zone UL correspond au terrain de sports. Propriété de la commune, il constitue un espace public fédérateur dont la fonction est à préserver pour assurer la vie du village.

Classé en zone agricole, NC, au P.O.S., son passage en zone de loisirs, UL, permet d'afficher sans ambiguïté sa vocation d'équipement public et d'en assurer la pérennité.

- Règlement écrit

Règles spécifiques

Afin de répondre à la vocation de la zone, seules les constructions et occupations du sol liées aux activités culturelles et à la pratique des sports et des loisirs non motorisés ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées. Afin de satisfaire les besoins liés aux constructions précitées, les constructions d'habitations nécessaires à la direction ou au gardiennage, les aires de stationnement ainsi que les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés.

Règles générales

Pour des raisons de sécurité routière, aucun projet ne peut prendre accès sur le RD.444.

En matière de **réseaux**, les prescriptions, comme en zone UC, tiennent compte de la nécessité d'une alimentation en eau potable et assurent la cohérence et l'économie de la réalisation du réseau. Elles rappellent l'obligation de disposer d'un système d'assainissement conforme et incite à la gestion durable des eaux de pluie. Enfin, l'enfouissement des lignes publiques et privées d'électricité, de téléphone et des réseaux câblés, est demandé en vue de préserver le paysage et le cadre de vie communal.

Règles morphologiques

Afin d'assurer l'homogénéité morphologique du bâti sur l'ensemble du village, les règles d'**implantation du bâti** par rapport aux voies et emprises publiques sont les mêmes qu'en zone UC, la zone UL se trouvant dans la continuité de cette dernière.

Pour satisfaire aux besoins des équipements, l'implantation des constructions en limites séparatives est autorisée et l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ainsi que l'emprise au sol ne sont pas réglementées.

Afin de permettre l'implantation d'équipements sportifs, la **hauteur** maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction, est portée à 12 mètres. Celle des constructions d'habitation est identique aux règles établies en zone UC afin d'assurer la cohérence architecturale.

Règles d'ordre architectural

D'une manière générale, les règles relatives à l'aspect extérieur visent à favoriser l'intégration des constructions dans le contexte paysager. Elles tiennent compte de la nécessité d'assurer une cohérence architecturale dans la continuité du village et de garantir l'intégration paysagère par rapport à la RD.444. Elles reprennent donc largement les prescriptions établies à l'article 11 de la zone UC. Néanmoins, la forme des constructions est plus libre en zone UL qu'en zone UC afin de satisfaire aux impératifs liés aux constructions destinées aux activités culturelles, sportives ou de loisirs.

Règles relatives aux espaces non bâtis

Comme en zone UC, pour limiter le stationnement anarchique sur les voies publiques et assurer la fluidité de la circulation, le **stationnement** des véhicules devra être assuré en dehors de la voie publique. Il devra tenir compte des besoins liés à la construction (taille du logement, nature des établissements, fréquentation, besoins des membres du personnel...).

Afin d'assurer l'insertion paysagère des futures installations, le règlement impose la réalisation d'un aménagement végétal à base d'essences champêtres locales autour des constructions et des aires de stationnement. Pour une gestion durable des eaux pluviales, il impose un traitement perméable des aires de stationnement.

Le P.L.U. rappelle la réglementation relative aux espaces boisés classés.

Enfin, en zone UL, les règles définies dans le cadre de la révision (emprise au sol, hauteur, implantation des constructions) encadrent la forme urbaine. Il n'apparaît donc pas justifié de fixer un **Coefficient d'Occupation des Sols**.

LA ZONE UY

La zone UY est destinée principalement aux **activités économiques**.

- Règlement graphique

La zone UY correspond à la zone INAy, zone à urbaniser destinée aux activités au sein du P.O.S. Elle est reclassée en zone urbaine car elle est de fait urbanisée. Sa surface de 1,93 hectare lui permet d'accueillir, le cas échéant, une construction d'activité supplémentaire.

- Règlement écrit

Règles spécifiques

Les activités qui engendrent des nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel des zones voisines ainsi que les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation sont interdites dans le but de préserver la tranquillité et la sécurité du voisinage. Les constructions d'habitation et leurs annexes sont admises, à condition qu'elles soient nécessaires à la direction ou au gardiennage des activités autorisées. La surface de vente des commerces est limitée à 300 mètres carrés conformément au Document d'Aménagement Commercial du Schéma de Cohérence Territoriale de la Région Troyenne.

Pour répondre aux besoins éventuels des entreprises existantes, l'aménagement, la transformation et l'extension des constructions sont autorisés. De même, pour répondre aux impératifs de certaines activités, les dépôts de déchets non polluants sont autorisés à condition qu'ils soient temporaires, liés et attenants à une activité.

En outre, afin de permettre le stationnement des gens du voyage sur le territoire communal, le stationnement des caravanes est autorisé en zone UY.

Règles générales

Pour des raisons de sécurité, aucun projet ne peut prendre accès ni sur la RD.444, ni sur le chemin aux Charbonniers et le passage conduisant à une construction d'activité doit être en tout point au moins égal à 6 mètres.

Afin d'assurer un aménagement urbain cohérent, les lots d'une opération d'aménagement doivent prendre accès sur la voirie interne nouvellement créée.

Concernant les **voies nouvelles**, l'emprise minimale est fixée à 10 mètres afin d'assurer la sécurité routière et la fluidité du trafic.

En vue d'assurer la continuité du maillage urbain, la conception de la voirie ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie ou de ramassage des ordures de tourner afin d'assurer la sécurité des biens et des personnes ainsi que la collecte des déchets dans de bonnes conditions.

En matière de **réseaux**, les prescriptions, comme dans les autres zones urbaines, tiennent compte de la nécessité d'une alimentation en eau potable et assurent la cohérence et l'économie de la réalisation du réseau. Elles rappellent l'obligation de disposer d'un système d'assainissement conforme et incite

à la gestion durable des eaux de pluie. Enfin, l'enfouissement des lignes publiques et privées d'électricité, de téléphone et des réseaux câblés, est demandé en vue de préserver le paysage et le cadre de vie communal.

Règles morphologiques

Comme au P.O.S., les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres de l'alignement des voies afin de limiter l'impact des bâtiments d'activités dans le paysage.

Néanmoins, afin de permettre les jeux de décrochés architecturaux, pour structurer le front de rue et optimiser la surface des terrains, l'implantation à l'alignement est possible pour les constructions d'habitation et leurs annexes.

Pour des raisons de sécurité, de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections des voies, un retrait supplémentaire peut être imposé.

Dans l'optique de permettre l'évolution du bâti existant, les travaux d'aménagement ou d'extension sont autorisés dans le prolongement de la construction existante, quelle que soit la distance par rapport à l'alignement des voies ou des limites séparatives, sous réserve de ne pas réduire cette distance.

Afin de pouvoir répondre à tout type de besoins en matière d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur implantation est possible à l'alignement ou en retrait, par rapport aux voies mais aussi par rapport aux limites séparatives.

Concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, les règles du P.O.S. sont précisées afin d'optimiser les surfaces de terrain tout en prévenant les risques et les nuisances. Ainsi, les constructions peuvent être implantées soit en limite(s) séparative(s), moyennant des mesures indispensables pour lutter contre les incendies, soit selon un retrait au moins égal à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 3 mètres.

Une règle spécifique est ajoutée afin de préserver la tranquillité des zones résidentielles environnantes : l'implantation des constructions d'activités doit observer un recul minimum de 10 mètres par rapport aux zones d'habitat.

Pour satisfaire aux besoins des équipements, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

Afin de répondre aux besoins des activités, la **hauteur** maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction, est portée à 10 mètres. Celle des constructions d'habitation est limitée à 7 mètres, la fonction résidentielle ne constituant pas la vocation principale de la zone.

Règles d'ordre architectural

D'une manière générale, les règles relatives à l'aspect extérieur visent à favoriser l'intégration des constructions dans le contexte paysager. Elles tiennent compte de la nécessité d'assurer une cohérence architecturale dans la continuité du village et de garantir l'intégration paysagère par rapport à la RD.444. Elles reprennent donc largement les prescriptions établies à l'article 11 de la zone UC. Néanmoins, les dispositions sont plus souples afin de satisfaire aux impératifs liés aux activités économiques.

Les règles relatives aux clôtures sont modifiées afin de répondre aux spécificités de la zone d'activités et assurer une intégration paysagère optimale. Les murs pleins d'une hauteur maximale de 2 mètres sont autorisés afin de garantir la protection des biens entreposés, sécuriser les sites et dissimuler les éventuels dépôts de matériaux. Les clôtures peuvent également être constituées de grilles ou grillage en mailles soudées de couleur verte d'une hauteur maximale de 2,50 mètres. Les dispositifs type grillage en mailles soudées doivent permettre d'assurer la qualité du traitement des clôtures dans le temps et peuvent être doublés d'une haie pour assurer au mieux l'intégration paysagère des installations liées à l'activité.

Afin d'assurer la qualité du paysage, les clôtures d'aspect béton préfabriqué, les sujets décoratifs et les brises-vues sont interdits... Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition doivent être enduits.

Pour des raisons de sécurité, la hauteur des clôtures peut être ramenée à 1,00 mètre dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours.

Afin d'assurer la sécurité routière au niveau des accès aux constructions, le P.L.U. préconise une installation du système de fermeture en retrait de l'alignement de la voie.

Règles relatives aux espaces non bâtis

Afin d'assurer un minimum d'espaces verts, des prescriptions relatives aux espaces libres et aux plantations complètent le règlement.

Ainsi, pour limiter le stationnement anarchique sur les voies publiques et assurer la fluidité de la circulation, le **stationnement** des véhicules devra être assuré en dehors de la voie publique. Il devra tenir compte des besoins liés à la construction (taille du logement, nature des établissements, fréquentation, besoins des membres du personnel...).

Afin d'assurer l'insertion paysagère des futures installations, le règlement impose que 10 % au minimum de la superficie des terrains soient aménagés en espaces verts. Les constructions d'activités, les aires de stationnement et les dépôts doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences champêtres contribuant à leur bonne insertion dans l'environnement.

ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser sont délimitées sur les terrains les plus aptes à supporter l'extension de la commune. Elles sont ouvertes à l'urbanisation sous certaines conditions, et notamment sous réserve d'une organisation cohérente. Elles sont délimitées en vue de permettre le développement de la commune.

LES ZONES 1AU

Les zones 1AU sont destinées à une urbanisation future à court terme. Les voies publiques, les réseaux d'eau et d'électricité existants à la périphérie immédiate des zones 1AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble des zones. En conséquence, ces zones permettent dès-à-présent la réalisation d'opérations d'aménagement, sous réserve que celles-ci respectent les dispositions du règlement ainsi que les principes d'aménagement figurant dans le document "d'orientations d'aménagement et de programmation" du P.L.U.

Dans ces zones, les constructions sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. L'objectif est d'assurer un aménagement cohérent et de qualité.

LA ZONE 1AUA

- Règlement graphique

Afin de compléter l'offre de logements et permettre un développement raisonné de l'habitat, deux secteurs d'urbanisation future, à court et moyen terme, à vocation principale d'habitat, sont délimités

dans le cadre du P.L.U. en zone 1AUA. Ces deux secteurs étaient classés en zones INAA et IINA au P.O.S.

Au vu des superficies qu'ils représentent et afin de respecter les objectifs de croissance démographique modérée énoncés dans le P.A.D.D., ces deux zones font l'objet d'un échancier d'ouverture à l'urbanisation.

Secteur dit 'Les Vignes de la Croix' :

La zone des 'Vignes de la Croix' se situe au nord-ouest du village. Elle était déjà classée en zone à urbaniser, INAA, au P.O.S.

La zone correspond à un espace non construit, situé entre deux zones déjà urbanisées, celle dédiée à l'habitat rue Sainte-Reine et celle vouée à l'activité. D'une surface de 2,82 hectares, elle offre un potentiel d'accueil d'environ 68 habitants supplémentaires.

Dans le cadre de la mise en place de l'échancier de l'ouverture à l'urbanisation, la zone est inscrite comme prioritaire à l'urbanisation, en zone 1AUA1 car elle se situe dans la continuité du bâti existant et dispose des réseaux. Néanmoins, la zone présente un risque d'effondrement, représenté par une trame sur le règlement graphique, dû à une présomption d'excavations, susceptible de compromettre la réalisation d'une opération d'aménagement. Si tel était le cas, une modification du P.L.U. permettrait de revoir l'échancier d'ouverture à l'urbanisation.

Secteur dit 'La Bouverie' :

La zone de 'La Bouverie' se situe au sud-ouest du village. L'ensemble de la zone correspond à des champs cultivés, en continuité directe avec le tissu bâti.

Sa partition entre zone à urbaniser, 1AUA, et zone de réserve foncière, 2AUA, a été revue par rapport au P.O.S. afin d'organiser une urbanisation la plus cohérente possible. L'accroche avec le tissu existant a été privilégiée.

D'une surface totale de 3,18 hectares représentant un potentiel de croissance de 78 habitants, la zone 1AUA2 de 'La Bouverie' répond à la volonté de permettre un développement raisonné de l'habitat nécessaire à la vie du village. Sa localisation le long du chemin des Charbonniers permet d'épaissir le tissu bâti existant.

Conformément à l'échancier, la zone de 'La Bouverie' ne pourra être ouverte à l'urbanisation que lorsqu'au moins 80 % de la zone des 'Vignes de la Croix' sera urbanisée, sauf si une modification de l'échancier venait à inverser l'ordre de priorité.

L'urbanisation de ces deux secteurs devra suivre un aménagement d'ensemble cohérent. La réalisation d'un schéma d'organisation fonctionnelle a permis de concevoir des principes d'aménagement favorisant un cadre de vie de qualité. Les schémas, traduits dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation », présentent ces principes : mixité du programme, respect des enjeux environnementaux et intégration paysagère, continuité du maillage de voiries, plantation du bâti....

Le règlement graphique du P.L.U. fait figurer les interdictions d'accès sur la RD.444 et sur une partie du chemin des Charbonniers. Les principes d'accroches nécessaires aux connexions des voies sont représentés par des flèches et les plantations à réaliser par une trame verte.

- Règlement écrit

Règles spécifiques

Comme la zone UC, la zone 1AUA présente une vocation principale d'habitat, mais peut également accueillir des commerces et services de proximité compatibles avec le caractère résidentiel de la zone. Les types d'occupations et d'utilisation du sol interdits sont les mêmes que ceux interdits en zone UC, la zone 1AUA ayant, à terme, vocation à intégrer la zone UC. Les objectifs poursuivis sont donc les mêmes : protection des biens et des personnes, préservation du caractère rural, protection contre les nuisances et les activités incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone...

Néanmoins, contrairement à la zone UC, les constructions agricoles ne sont pas autorisées car aucun siège d'exploitation existant ne se situe dans les zones à urbaniser. Le règlement de la zone 1AUA

précise que la réalisation de plusieurs constructions à destination d'habitat sur un même terrain est soumise à l'obligation de prévoir la réalisation d'un espace commun destiné aux ordures ménagères. Il s'agit là de faciliter le ramassage des ordures ménagères et de mutualiser les espaces.

En outre, afin d'assurer un aménagement cohérent, les constructions ne sont autorisées qu'au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. Les constructions et opérations d'aménagement qui ne s'intègrent pas dans le schéma d'organisation défini dans les orientations d'aménagement et de programmation sont interdites.

Règles générales

Les largeurs minimales de **voirie** fixées par le P.O.S. sont modifiées et différentes de celles prescrites en zone UC puisque le P.L.U. introduit la notion de hiérarchisation des voies dans les zones d'urbanisation future. Pour permettre une circulation aisée, l'emprise des voies nouvelles structurantes doit être au minimum de 11 mètres alors que celle des autres voies doit être de 8 mètres. Ces largeurs minimales d'emprise ont été définies en tenant compte du trafic et des besoins en matière de stationnement, circulation douce et éléments paysagers. La bande de roulement est limitée à 6 mètres pour les voies structurantes et à 5 mètres pour les autres voies dans l'optique d'assurer la réalisation d'aménagements de voirie pouvant inclure du stationnement, des trottoirs confortables ou des espaces paysagers en fonction des besoins spécifiques de chacune des opérations.

Pour assurer la sécurité routière, la création d'accès sur la RD.444 est interdite. De même, la création d'accès est interdite sur une partie du chemin des Charbonniers, conformément au règlement graphique. L'objectif est de préserver le chemin en tant que liaison piétonne.

Contrairement à la zone UC et au règlement du P.O.S., il est précisé que les voies nouvelles en impasse sont interdites. L'objectif est d'assurer le maillage des voiries, conformément aux orientations d'aménagement.

Règles morphologiques, d'ordre architectural et relatives aux espaces non bâtis

Les règles d'implantation sont les mêmes qu'en zone UC sauf par rapport à la rue de Châtel où un recul minimum de 4 mètres est imposé afin d'assurer la sécurité routière sur cette axe en courbe qui présente un certain relief.

Les règles des autres articles sont similaires à celles de la zone UC, puisque la zone 1AUA, lorsqu'elle sera urbanisée, pourra être reclassée en zone urbaine. L'objectif est d'assurer la cohérence du tissu villageois.

L'article 13 fait notamment référence au respect des principes figurant dans les orientations d'aménagement.

LA ZONE 1AUL

- Règlement graphique

La zone 1AUL correspond à une partie de la zone INAA du P.O.S. Le secteur reste donc voué à l'urbanisation future mais sa destination est modifiée.

D'une surface de 5 880 mètres carrés, il est destiné à accueillir des activités culturelles, sportives et de loisirs ainsi que des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Cette zone d'urbanisation future doit permettre d'anticiper les besoins en équipements publics qui pourraient s'avérer grandissant dans les années à venir, compte tenu du potentiel de développement de l'habitat. La localisation du secteur en question est particulièrement pertinente pour l'accueil d'un quelconque équipement car il se situe dans la continuité de ceux présents.

- Règlement écrit

Règles spécifiques

Comme la zone UL, la zone 1AUL présente une vocation dédiée principalement aux activités culturelles, de loisirs et de sports ainsi qu'aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les types d'occupations et d'utilisation du sol interdits sont les mêmes que ceux interdits en zone UL, la zone 1AUL ayant, à terme, vocation à intégrer la zone UL.

En outre, afin d'assurer un aménagement cohérent, les constructions ne sont autorisées qu'au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. Les constructions et opérations d'aménagement qui ne s'intègrent pas dans le schéma d'organisation défini dans les orientations d'aménagement et de programmation sont interdites.

Règles générales

Pour assurer la sécurité routière, la création d'accès sur la RD.444 est interdite.

Règles morphologiques, d'ordre architectural et relatives aux espaces non bâtis

Les règles des autres articles sont similaires à celles de la zone UL, puisque la zone 1AUL, lorsqu'elle sera urbanisée, pourra être reclassée en zone urbaine. L'objectif est d'assurer la cohérence du tissu villageois.

Concernant l'implantation des constructions en limites séparatives, le règlement de la zone 1AUL précise que lorsque cette dernière est limitrophe d'une zone d'habitation, les constructions doivent être éloignées du périmètre de la zone d'une distance au moins égale à 5 mètres. Seules les constructions d'une hauteur inférieure à 3 mètres, mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit, peuvent s'implanter sur les limites de ce périmètre. L'objectif est de préserver la tranquillité et l'ensoleillement sur la zone d'habitat limitrophe du secteur voué aux équipements.

Enfin, l'article 13 fait notamment référence au respect des principes figurant dans les orientations d'aménagement.

LES ZONES 2AU

Les zones 2AU sont destinées à une urbanisation à **long terme**. Elles constituent des **réserves foncières pour le développement de la commune**.

La constructibilité immédiate de ces terrains est interdite. Leur ouverture à l'urbanisation ne pourra s'effectuer qu'après une procédure de modification ou révision du P.L.U.

LA ZONE 2AUA

La zone 2AUA est une zone d'urbanisation future à long terme destinée à **l'habitat**.

- Règlement graphique

La zone 2AUA correspond à des secteurs classés en zone d'urbanisation future, INAa, ou en zone de réserve foncière, IINA, au P.O.S.

Une large partie du secteur de 'La Bouverie' est ainsi compris en zone de réserve foncière 2AUA. La partition entre la zone INA et IINA a été revue afin de privilégier une urbanisation dans la continuité du tissu bâti existant, le long du chemin des Charbonniers. L'ensemble du secteur situé le long de la RD.444, à l'exception de la zone 1AUL, est donc classé en zone 2AUA. Cette réserve foncière permet

de localiser un développement de l'habitat à long terme, qui resterait compris à l'intérieur des limites fixées par la RD.444.

Le secteur dit 'Beauregard', situé dans la partie nord du village, entre la rue de Châtel et la ruelle aux Anes, est également classé en zone de 2AUA. Il correspond en partie aux zones INAA et IINA du P.O.S. La multiplicité des propriétés et l'enclavement des terrains, situés au cœur d'un îlot bâti, rend impossible l'urbanisation immédiate. Dans l'attente d'une éventuelle solution de desserte des terrains, le secteur est maintenu en réserve foncière. Son urbanisation future pourrait permettre de densifier le tissu bâti, en cœur de village.

- Règlement écrit

Afin de respecter le caractère de cette zone de réserve foncière, seules les **installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** ainsi que les affouillements et exhaussements liés sont autorisés dans la zone.

ZONES AGRICOLES

LA ZONE A

La zone A est une **zone économiquement productive**, à protéger en raison de la richesse de son sol, favorable à l'agriculture.

- Règlement graphique

Les limites de la zone A correspondent globalement à celles de la zone NC du P.O.S.

Néanmoins, les zones humides ainsi que les bords des cours de la Mogne et de l'Hozain, auparavant classés en zone agricole, NC, sont reclassés en zone naturelle de protection, NP, afin d'assurer la préservation du réseau hydrographique et de la biodiversité.

Le terrain de sports, d'une surface de 2,27 hectares, classé en zone NC au P.O.S., alors même qu'il était de fait déjà dédié aux activités de sports et loisirs, passe de la zone agricole à la zone urbaine afin de reconnaître l'occupation du sol effective.

Ces évolutions de zonage expliquent la baisse de surface de la zone agricole, qui s'étend sur 168,71 hectares contre 184,3 hectares au P.O.S., essentiellement au profit de la zone naturelle, qui s'étend sur 125,36 hectares contre 109,2 hectares au P.O.S.

- Règlement écrit

Règles spécifiques

Afin de protéger les espaces agricoles tout en permettant le maintien et le développement de l'activité agricole, la zone A admet les constructions et installations liées et nécessaires aux activités agricoles, les élevages qui n'engendrent pas de nuisance et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Afin de limiter la consommation des espaces agricoles, les constructions à destination d'habitation peuvent être autorisées uniquement si elles sont strictement nécessaires à la présence de l'exploitant sur l'exploitation et regroupées dans un ensemble bâti cohérent.

Règles générales

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'**accès** sur celle(s) de ces voies qui peut présenter une gêne pour la circulation peut être interdit. L'objectif est d'assurer la fluidité du trafic et la sécurité routière.

Afin d'assurer la sécurité routière, le P.L.U. précise que toute sortie directe est interdite sur la RD.444.

En matière de **réseaux**, les prescriptions tiennent compte de la nécessité d'une alimentation en eau potable et assurent la cohérence et l'économie de la réalisation du réseau. Elles rappellent l'obligation de disposer d'un système d'assainissement conforme et incite à la gestion durable des eaux de pluie. Enfin, l'enfouissement des lignes publiques et privées d'électricité, de téléphone et des réseaux câblés, est demandé en vue de préserver le paysage et le cadre de vie communal.

Règles morphologiques

Les règles d'**implantation** du bâti par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives reprennent en partie celles prescrites au sein du P.O.S. Ainsi, pour assurer l'insertion paysagère des bâtiments et la sécurité routière, les constructions doivent observer un recul minimal de 10 mètres à compter de l'alignement des voies. Afin de préserver l'ensoleillement sur les terres voisines, une distance minimale de 6 mètres est à observer par rapport aux limites séparatives.

En outre, afin d'éviter les nuisances entre l'espace dédié à l'activité agricole et les zones résidentielles, le P.L.U. précise que les constructions agricoles doivent observer un recul de 20 mètres minimum par rapport au périmètre d'une zone d'habitat. Compte tenu de la présence d'une exploitation située à la fois en zone UC et en zone A, ces règles ne s'appliquent pas aux constructions existantes.

Considérant le caractère strictement agricole de la zone, la règle d'implantation entre deux constructions sur une même propriété, qui figurait au P.O.S., n'est pas réglementée au sein du P.L.U.

La règle relative à la **hauteur** maximale des constructions diffère de celle du P.O.S. Afin de mieux répondre aux besoins de la profession agricole, la hauteur des constructions à destination agricole est limitée à 12 mètres. Pour assurer l'intégration paysagère des bâtiments, la hauteur des constructions à destination d'habitation est limitée à 7 mètres.

Règles d'ordre architectural

La qualité du paysage communal impose une attention particulière concernant les prescriptions d'ordre architectural, y compris au sein de la zone agricole. Les règles relatives à l'aspect extérieur inscrites au P.O.S. sont donc développées.

Ainsi, afin d'assurer la qualité et la cohérence architecturales sur l'ensemble du territoire communal, les règles concernant **la forme, les matériaux et les couleurs** relatives aux constructions d'habitations sont les mêmes que celles prescrites en zone urbaine UC.

Concernant les **clôtures**, les murs pleins sont interdits et l'insertion dans l'environnement exigée afin de limiter au mieux l'impact visuel des constructions au sein de la plaine agricole.

Règles relatives aux espaces non bâtis

Les bâtiments et les dépôts doivent être accompagnés d'un **aménagement paysager** afin d'assurer leur intégration visuelle au sein de la plaine agricole.

ZONES NATURELLES

LA ZONE NP

La zone NP est une **zone naturelle de protection stricte** correspondant aux espaces riverains des cours d'eau et aux zones humides.

- Règlement graphique

La zone NP du P.L.U. comprend les zones à dominantes humides définies comme telles par les services de l'Etat. La zone NP englobe notamment le secteur sud du territoire communal, déjà protégée en zone naturelle de sites paysagers, NDb, au P.O.S.

La zone NP correspond également à la protection des espaces riverains des cours d'eau conformément à l'arrêté préfectoral n°10-2287 du 16 juillet 2010 définissant les cours d'eau devant être bordés par des bandes enherbées au titre des bonnes conditions agricoles et environnementales. Toutefois, dans les zones bâties, les secteurs concernés par les zones humides restent en zone UC afin de tenir compte de la présence des constructions existantes.

- Règlement écrit

Règles spécifiques

Considérant la volonté de protéger fortement les espaces riverains des cours d'eau et les zones humides, espaces reconnus pour leurs qualités environnementales et paysagères, seules les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif sont autorisées dans la zone NP.

Le règlement est donc moins souple que celui de la zone ND du P.O.S.

Néanmoins, pour préserver l'activité d'élevage, présente sur les prairies humides du sud du territoire, les abris pour animaux restent autorisés mais sous condition. Leur surface doit être inférieure à 30 mètres carrés et toutes les dispositions doivent être prises pour ne pas porter atteinte aux écoulements hydrauliques.

Règles morphologiques

Afin de préserver les paysages et la qualité de l'environnement, l'**implantation** des constructions doit respecter un recul de 6 mètres par rapport à l'alignement des voies, aux limites séparatives ainsi que par rapport aux berges des cours d'eau.

Pour assurer l'intégration paysagère des abris pour animaux dans l'environnement existant, leur hauteur est limitée à 3,50 mètres.

Règles architecturales

Afin d'assurer l'intégration des constructions dans l'environnement existant, il est rappelé que les constructions doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie du paysage.

Règles relatives aux espaces non bâtis

De nombreux boisements situés dans la zone sont protégés au titre des espaces boisés classés à conserver. En conséquence, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements est interdit.

TABLEAUX DES SURFACES

Isle Aumont / Révision n°1 / Tableau des surfaces

Vocation	Zone	Superficie (en ha)	Superficie (en %)
Agricole	A	168,71	48,16
Naturelle de protection	NP	125,36	35,78
Activités	UY	1,93	0,55
Equipement et loisir	UL	2,27	0,65
Equipement et loisir futur	1AUL	0,68	0,19
Habitation	UC	39,19	11,19
Habitation future	1AUA	6,00	1,71
Réserve foncière habitation	2AUA	6,23	1,78
Total		350,39	100

Isle-Aumont / Révision n°1 / Répartition par types de zone

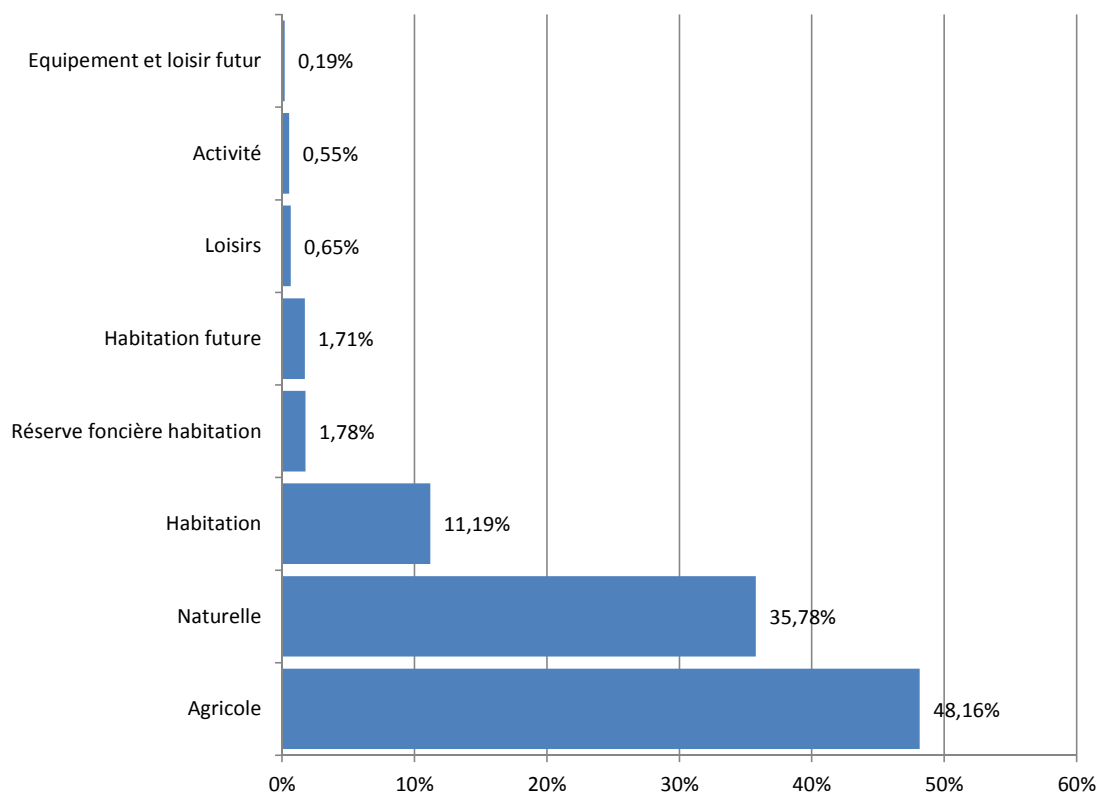






Tableau d'évolution des surfaces (en hectares)

Vocation	P.O.S. modifié le 29 juin 2001	Projet de P.L.U.	Evolution
Agricole	190,69	168,73	
Naturelle	106,83	125,22	
Urbaine	37,42	43,54	
A urbaniser	15,44	12,90	
Total	350,39	350,39	

Dans le cadre de cette révision, aucune zone à urbaniser n'est ajoutée par rapport à celles figurant au P.O.S. Par conséquent, la superficie des zones agricoles et naturelles confondues n'a pas évoluée.

Les évolutions de zonage sont essentiellement dues à la prise en compte de l'urbanisation effective d'une partie des zones à urbaniser et à la reconnaissance de l'existence du terrain de sports, classé au sein de la zone agricole au P.O.S.

Par ailleurs, la diminution de la superficie de la zone agricole est le résultat du classement en zone naturelle des espaces riverains des cours d'eau et des espaces reconnus comme 'zones humides' par les services de l'Etat. Ce classement en zone naturelle de protection, NP, ne remet néanmoins pas en cause la présence de l'activité agricole sur les espaces concernés.

CHAPITRE IV JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Les orientations d'aménagement constituent des "zooms" sur des **secteurs d'enjeux**. Sur le territoire de la commune d'Isle-Aumont, ces "zooms" concernent **deux zones à urbaniser destinées à l'habitat et aux équipements publics**.

Conformément au Projet d'Aménagement et de Développement Durables, l'ouverture des secteurs d'urbanisation vient compléter l'offre de logement en permettant un développement raisonné de l'habitat et en incitant à la diversification du parc.

Les principes d'aménagement définis dans les orientations d'aménagement et de programmation visent, au sein des zones à urbaniser, à favoriser la mise en œuvre d'une urbanisation de qualité reposant notamment sur la prise en compte des problématiques environnementales, d'intégration paysagère, de diversité de l'habitat et de continuité du maillage de voirie.

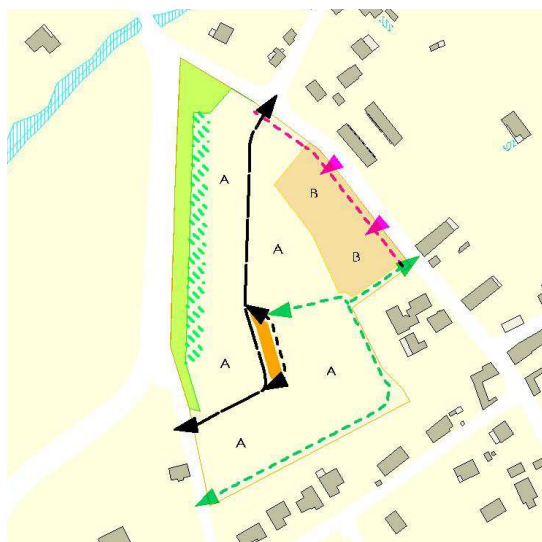
LE SECTEUR DIT DES 'VIGNES DE LA CROIX' (ZONE 1AUA1)

La réalisation d'un **schéma d'organisation fonctionnelle** a permis de définir les **grandes orientations d'aménagement** rendues opposables au sein du document n°2 relatif aux orientations d'aménagement et de programmation.

Schéma d'organisation fonctionnelle



Orientation d'aménagement et de programmation



L'orientation d'aménagement et de programmation répond aux quatre premiers grands principes énoncés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

'I. Préserver l'identité communale'

'Préserver le patrimoine bâti traditionnel'

Sur le secteur B, l'implantation de constructions type maisons de ville, maisons jumelées par le garage..., sur le modèle des réalisations situées de l'autre côté de la rue de Châtel, répond à la volonté de conforter une impression villageoise sur ladite rue, qui constitue l'axe principal d'entrée vers le cœur du village.

Afin de respecter l'implantation traditionnelle du bâti et les principes de constructions bioclimatiques permettant de limiter la consommation énergétique, l'orientation d'aménagement préconise de tourner les façades vers le sud.

La création d'une zone de jardins se calque sur l'organisation traditionnelle du bâti dans le tissu ancien d'Isle-Aumont où la végétation (jardins d'agrément, potagers, vergers...) est très présente.

'Conserver les ruelles piétonnes'

La création de sentes piétonnes reprend l'esprit du maillage traditionnel où les ruelles et cheminements piétons sont très présents.

'Garantir l'intégration paysagère des constructions nouvelles'

Comme rappelé au sein du P.A.D.D., le bâti existant sur la commune d'Isle-Aumont s'insère particulièrement bien dans l'environnement, notamment de par la ceinture verte constituée des boisements des rivières et des plantations des jardins.

Afin de garantir l'intégration paysagère des futures constructions sur la zone des 'Vignes de la Croix', l'orientation d'aménagement impose la réalisation d'une bande plantée le long de la RD.444 dont la profondeur est accentuée par la création d'une zone de jardins.

La lanière de plantations existantes au sud de la zone et l'îlot d'arbres situé à l'angle de la RD.444 et du chemin des Charbonniers sont préservés afin de participer, dès à présent, à l'intégration paysagère des constructions.

'II. Compléter l'offre de logements'

Permettre un développement raisonné de l'habitat

Le classement en zone à urbaniser de la zone des 'Vignes de la Croix' répond à la volonté de permettre un développement raisonné de l'habitat sur la commune d'Isle-Aumont.

L'aménagement de ce secteur offre un potentiel de développement d'environ 26 logements, soit une capacité d'accueil estimée à 68 habitants. L'urbanisation de la zone permettrait donc de regagner la cinquantaine d'habitants perdus depuis les années 1990.

En outre, la superficie de cette zone d'urbanisation future, de 2,82 hectares, est compatible avec les objectifs du S.Co.T. qui fixe un potentiel maximum de 6 hectares sur la commune d'Isle-Aumont.

Diversifier l'offre de logements

Le diagnostic communal a mis en évidence les phénomènes démographiques de vieillissement de la population et de desserrement de la taille des ménages. Pour répondre à ces évolutions créatrices de nouveaux besoins en termes d'habitat, le P.A.D.D. a défini un objectif de diversification de l'offre de logements.

Cet objectif est traduit, au sein de l'orientation d'aménagement des 'Vignes de la Croix', par la définition de deux secteurs, A et B, dédiés tous deux à l'habitat mais dont les densités sont toutefois différentes.

Afin de répondre à une demande de type logement individuel, le secteur A devra accueillir une densité comprise entre 12 et 14 logements à l'hectare.

Sur le secteur B, la densité est fixée entre 16 et 22 logements à l'hectare afin d'accueillir une offre de logements différente, type maisons de villes, maisons jumelées par le garage...

Ce programme mixte d'habitat a notamment pour objectif la création de logements plus petits, en accession ou en location. L'enjeu est de pouvoir répondre aux besoins identifiés dans le diagnostic concernant les familles monoparentales ou les jeunes couples.

Cet objectif de diversification de l'offre de logements répond à la volonté affirmée dans le S.Co.T. de renforcer la diversité de l'habitat, y compris dans les communes de seconde couronne de l'agglomération troyenne où le parc de logement doit comprendre 15 à 20 % de logements aidés, dont 1 à 5 % de logements locatifs sociaux. Considérant le caractère péri-urbain d'Isle-Aumont, il est à noter que le parc de logements y est d'ores-et-déjà relativement bien diversifié, puisque 10,5 % des ménages sont locataires de leur résidence principale.

'III. Garantir la qualité de l'urbanisation'

Prendre en compte les risques et les nuisances

L'information relative au risque de cavité est signalée au sein de l'orientation d'aménagement littéral ainsi que sur le plan de zonage du présent P.L.U.

La présence de la servitude relative à l'artère France Télécom et les contraintes qui en découlent sont signalées au sein de l'orientation d'aménagement.

La bande plantée à réaliser le long de la RD.444 et la zone de jardins doivent préserver le futur secteur d'habitat des nuisances dues au trafic.

L'espace paysager humide, à créer à l'angle de la RD.444 et de la rue de Châtel, est nécessaire pour traiter de façon naturelle le ruissellement des eaux pluviales dû au relief. Si besoin, la possibilité de créer un deuxième espace paysager humide sur le second point bas de la zone est évoquée.

Les risques concernant la sécurité routière sont également pris en compte : la création d'accès sur la RD.444 est interdite en raison de la courbe, du relief et du trafic. Pour les mêmes raisons, les accès directs au secteur d'habitat plus dense, donnant sur la rue de Châtel, sont limités au nombre de deux. Ils peuvent néanmoins desservir plusieurs logements, le secteur B ayant vocation à accueillir entre 6 et 8 logements, conformément à la densité fixée entre 16 et 22 logements à l'hectare.

Enfin, pour assurer la sécurité routière aux abords de la rue de Châtel, l'orientation d'aménagement fixe l'implantation des constructions par rapport à cette voie selon un recul minimum de 4 mètres.

Garantir la continuité du maillage urbain

Le P.A.D.D. explique que *'des principes de dessertes et de liaisons entre zones urbaines et zones à urbaniser assureront la cohérence du maillage urbain.'*

Pour répondre à cet objectif, l'orientation d'aménagement des 'Vignes de la Croix' impose la réalisation d'une voie structurante, devant être située dans le prolongement de la rue Sainte-Reine et se raccrocher aux voies existantes qui bordent la zone : la rue de Châtel et le chemin aux Charbonniers.

L'emprise minimale de la voie structurante est de 11 mètres afin d'intégrer des trottoirs confortables de part et d'autre de la voie permettant d'assurer la libre circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite. En outre, compte-tenu du fort taux de motorisation des ménages, des places de stationnement sont réparties de manière alternée, pour freiner la vitesse, de part et d'autre de la voie.

Pour pouvoir desservir l'ensemble de la zone, l'aménagement d'une voie secondaire est nécessaire. L'emprise minimale de cette dernière est fixée à 8 mètres pour permettre la réalisation d'une voie en double sens et la création de trottoirs confortables de part et d'autre de la chaussée.

La création de sentes piétonnes doit assurer la continuité des liaisons douces entre le centre bourg et les équipements sportifs existants.

Assurer la qualité des espaces publics

Une attention particulière est portée à l'aménagement des voiries qui doivent comporter du stationnement, des trottoirs confortables et des plantations paysagères.

La création d'une placette publique centrale, délimitée par la voie secondaire, permettra d'offrir une identité au secteur des 'Vignes de la Croix'.

De même, la préservation de l'îlot d'arbres existant à l'angle de la RD.444 et du chemin aux Charbonniers ainsi que l'aménagement de l'espace vert humide au croisement de la RD.444 et de la rue de Châtel doivent participer à la création d'une identité végétale aux abords de la future zone d'habitat.

Enfin, la préservation de la bande plantée située au sud du secteur participera à la qualité de l'aménagement du cheminement piétonnier.

'IV. Assurer les continuités écologiques'

La création de la bande plantée le long de la RD.444 et de la zone de jardins ainsi que la préservation de la lanière végétale située au sud de la zone, participeront à la reconstitution des continuités écologiques, en multipliant les milieux accueillent pour la faune et la flore.

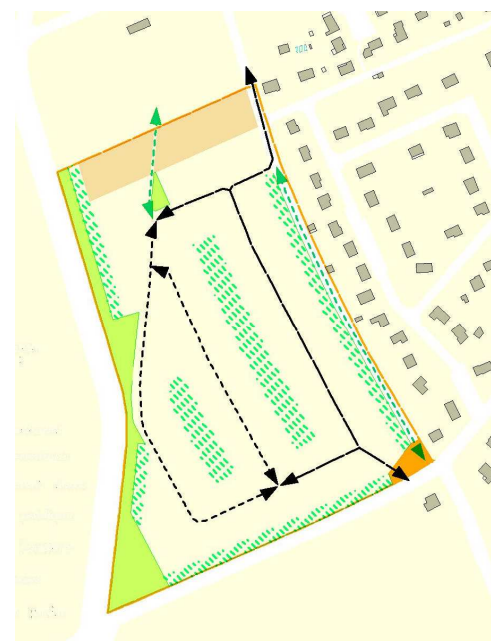
LE SECTEUR DIT 'LA BOUVERIE' (ZONE 1AUL, 1AUA2 ET 2AUA)

La réalisation d'un schéma d'organisation fonctionnelle a permis de définir les grandes orientations d'aménagement rendues opposables au sein du document n°2 relatif aux orientations d'aménagement et de programmation.

Schéma d'organisation fonctionnelle



Orientation d'aménagement et de programmation



L'orientation d'aménagement et de programmation répond aux grands principes énoncés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

'I. Préserver l'identité communale'

'Préserver le patrimoine bâti traditionnel'

Afin de respecter l'implantation traditionnelle du bâti et les principes de constructions bioclimatiques permettant de limiter la consommation énergétique, l'orientation d'aménagement préconise de tourner les façades vers le sud.

La création de zones de jardins se calque sur l'organisation traditionnelle du bâti dans le tissu ancien d'Isle-Aumont où la végétation (jardins d'agrément, potagers, vergers...) est très présente.

'Conserver les ruelles piétonnes'

La préservation de la ruelle aux Charbonniers en tant que liaison piétonne, entre la rue du Cortin Roy et la ruelle aux Serruriers a pour objectif de sauvegarder un élément structurant du maillage, caractéristique de l'organisation traditionnelle du centre ancien du village.

'Garantir l'intégration paysagère des constructions nouvelles'

Comme rappelé au sein du P.A.D.D., le bâti existant sur la commune d'Isle-Aumont s'insère particulièrement bien dans l'environnement, notamment de par la ceinture verte constituée des boisements des rivières et des plantations des jardins.

Afin de garantir l'intégration paysagère des futures constructions sur la zone de 'La Bouverie', l'orientation d'aménagement impose la réalisation d'une bande plantée le long de la RD.444 dont la profondeur est accentuée par la création d'une zone de jardins.

La zone de jardins inscrite le long de la RD.123 doit permettre d'assurer l'intégration paysagère des constructions futures dans ce secteur où le paysage est particulièrement ouvert sur la plaine agricole.

La zone de jardins située à la limite de la zone 2AUA est inscrite dans l'optique de garantir la transition paysagère dans la phase intermédiaire où seule la première tranche (la zone 1AUA2) pourra être urbanisée.

'II. Compléter l'offre de logements'

Permettre un développement raisonné de l'habitat

Le classement en zone à urbaniser de la zone de 'La Bouverie' vient compléter l'offre disponible sur le secteur des 'Vignes de la Croix'.

L'aménagement de 'La Bouverie' offre un potentiel de développement d'environ 30 logements, soit une capacité d'accueil estimée à 78 habitants.

La superficie de cette zone d'urbanisation future, de 3,18 hectares, ajoutée à celle des 'Vignes de la Croix', de 2,82 hectares, totalise 6 hectares, dans le respect du potentiel maximum fixé par le S.Co.T. sur la commune d'Isle-Aumont.

Diversifier l'offre de logements

Le diagnostic communal a mis en évidence les phénomènes démographiques de vieillissement de la population et de desserrement de la taille des ménages. Pour répondre à ces évolutions créatrices de nouveaux besoins en termes d'habitat, le P.A.D.D. a défini un objectif de diversification de l'offre de logements, repris au sein de l'orientation d'aménagement.

'III. Garantir la qualité de l'urbanisation'

Prendre en compte les risques et les nuisances

La présence de la servitude relative à l'artère France Télécom et les contraintes qui en découlent sont signalées au sein de l'orientation d'aménagement.

La bande plantée à réaliser le long de la RD.444 et la zone de jardins qui la borde doivent préserver le futur secteur d'habitat des nuisances dues au trafic.

La bande plantée s'élargie à l'angle de la RD.444 et de la RD.123 afin de rendre inconstructible cette pointe de terrain, peu propice pour accueillir de l'habitat en raison de la proximité desdites voies.

Afin de traiter de façon naturelle le ruissellement des eaux pluviales, la bande verte peut être plantée d'espèces hydrophiles.

Les risques concernant la sécurité routière sont également pris en compte : en raison de la courbe, du relief et du trafic, la création d'accès sur les RD.444 et RD.123 est interdite.

Garantir la continuité du maillage urbain

Le P.A.D.D. explique que *'des principes de dessertes et de liaisons entre zones urbaines et zones à urbaniser assureront la cohérence du maillage urbain.'*

Pour répondre à cet objectif, l'orientation d'aménagement de 'La Bouverie' impose la réalisation d'une voie structurante, devant se raccrocher aux voies existantes qui bordent la zone : le chemin aux Charbonniers et la rue du Cortin Roy.

L'emprise minimale de la voie structurante est de 11 mètres afin d'intégrer des trottoirs confortables de part et d'autre de la voie permettant d'assurer la libre circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite. En outre, compte-tenu du fort taux de motorisation des ménages, des places de stationnement sont réparties de manière alternée, pour freiner la vitesse, de part et d'autre de la voie.

Des voies secondaires sont nécessaires pour irriguer l'ensemble de la zone. Afin d'assurer la qualité du maillage, ces voies ne peuvent être organisées en impasse. D'une emprise minimale de 8,50 mètres, avec double accroche sur la voirie structurante, elles peuvent en partie faire l'objet de sens uniques afin notamment de réaliser plus de places de stationnement. Dans tous les cas, un minimum de places de stationnement sont réparties le long des voies ainsi que des plantations paysagères. Le long des voies de desserte dont la largeur de l'emprise sera réduite au minimum de 8,50 mètres, l'orientation d'aménagement précise que le stationnement pourra s'organiser à cheval sur l'un des deux trottoirs afin de préserver la totalité de la largeur du second pour le passage des personnes à mobilité réduite

La préservation d'une large partie du chemin des Charbonniers ainsi que la liaison douce entre la zone d'habitat et celle dédiée aux équipements futurs ont pour objectif d'assurer la continuité des cheminements piétons entre les divers espaces fonctionnels.

Assurer la qualité des espaces publics

Une attention particulière est portée à l'aménagement des voiries qui doivent comporter du stationnement, des trottoirs confortables et des plantations paysagères.

La création d'une placette publique en regard de l'espace public paysager existant, où se situe le calvaire, a pour objet de marquer l'entrée du village et de la future zone d'habitat.

L'aménagement d'un espace public vert en limite avec la zone d'équipements futurs doit assurer la liaison avec la zone d'habitat et constituer un lieu de rencontre et de vie pour les futurs habitants.

Maintenir un bon niveau d'équipements

La partie nord du secteur, située dans la continuité de la zone existante dédiée aux sports et loisirs, est réservée pour les équipements publics futurs de la commune. Cette réserve est nécessaire : compte-tenu du potentiel d'urbanisation future, qui entrainera très certainement une croissance de la population, la demande en équipements publics pourrait croître proportionnellement.

'IV. Assurer les continuités écologiques'

La création de la bande plantée le long de la RD.444 et des zones de jardins participeront à la reconstitution des continuités écologiques, en multipliant les milieux accueillant pour la faune et la flore.

A termes, les zones de jardins constitueront des cœurs d'îlot verts pouvant participer à la richesse de la biodiversité.

ECHEANCIER DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION

Comme affiché au sein du P.A.D.D., la commune entend *'profiter de sa proximité avec l'agglomération troyenne pour relancer la croissance démographique communale, en baisse depuis les années 1990'*.

Néanmoins, la municipalité souhaite répartir dans le temps l'afflux de population nouvelle afin de pouvoir répondre aux besoins qui en découleront, notamment en termes d'équipements publics.

Le secteur des 'Vignes de la Croix' totalise un potentiel de 2,82 hectares en ouverture à l'urbanisation, soit, d'après les schémas d'aménagement établis, une croissance de population estimée à environ 68 habitants. Quant au secteur de la 'Bouverie', il offre un potentiel de 3,18 hectares soit quelques 78 habitants supplémentaires.

Afin de respecter l'objectif initial fixé, à savoir regagner une cinquantaine d'habitants, un échancier d'ouverture à l'urbanisation est mis en place.

En conséquence, la zone des 'Vignes de la Croix' est inscrite comme prioritaire à l'urbanisation. Elle se situe dans la continuité du bâti existant et dispose des réseaux. Elle s'inscrit en complément entre deux zones déjà urbanisées, celle dédiée à l'habitat rue Sainte-Reine et celle vouée à l'activité rue de la Croix.

La zone de la Bouverie ne pourra être ouverte à l'urbanisation que lorsqu'au moins 80 % de la zone des 'Vignes de la Croix' sera urbanisée.

Néanmoins, la zone des 'Vignes de la Croix' présente un risque d'effondrement, dû à une présomption d'excavations, susceptible de compromettre la réalisation d'une opération d'aménagement. Si tel était le cas, une modification du P.L.U. permettrait de revoir l'échancier.

CHAPITRE V LES AUTRES DISPOSITIONS DU P.L.U.

LES NUISANCES

Le document écrit n°6 est consacré aux voies bruyantes. Il convient donc, pour plus de renseignements, de consulter ce document.

Les constructions réalisées aux abords des voies repérées comme bruyantes devront respecter des normes d'isolement acoustique définies par la législation en vigueur.

LES RISQUES

➤ Les zones à dominante humide pouvant présenter des risques d'inondation

Afin de prendre en compte les risques d'inondation connus par la commune dans les zones humides et le long des cours de la Mogne et de l'Hozain, une trame, constituée de vaguelette orange, figure sur le règlement graphique et signale les secteurs concernés.

Afin de préserver du risque, les sous-sols sont interdits dans les secteurs ainsi identifiés.

➤ La présomption d'excavation

Afin de prendre en compte les risques d'effondrement dus à la présomption d'excavations résultant de l'exploitation d'anciennes gravières, une trame constituée de rayures marron figure sur le règlement graphique.

Si la présence de ce risque venait à remettre en cause l'urbanisation future du secteur concerné, une modification du P.L.U. pourrait s'avérer nécessaire afin de revoir l'échéancier de l'ouverture à l'urbanisation.

LES EMPLACEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés sont destinés à recevoir des équipements d'intérêt public. Ils sont délimités sur le règlement graphique (plan n°1) et un numéro leur est affecté. La liste de ces emplacements réservés figure sur ce même plan.

Les emplacements réservés délimités dans le P.O.S. précédent, acquis et réalisés, sont supprimés dans le cadre de la présente procédure de révision.

En outre, les emplacements réservés délimités dans le P.O.S. précédent qui ne correspondent plus aux besoins ou aux projets de la commune sont également supprimés. En effet, le maintien de ces emplacements réservés ne s'impose plus dans le P.L.U.

Les emplacements réservés retenus dans le P.L.U. ont notamment pour objectif la réalisation d'aménagements de voirie destinés à favoriser une bonne desserte de la commune.

Ainsi, l'emplacement réservé n°1 correspond au n°5 du P.O.S. L'élargissement de la ruelle aux Anes n'ayant pas été réalisé, l'emplacement réservé est maintenu.

L'emplacement réservé n°2 est inscrit pour création de voirie. L'objectif est de désenclaver le lotissement situé au nord de la rue Sainte Reine, aujourd'hui organisé autour d'une impasse, en créant un nouvel accès véhicule.

Ces deux emplacements réservés sont au bénéfice de la commune.

LES ESPACES BOISES CLASSES

Le territoire d'Isle-Aumont comprend des espaces naturels et boisés dont le rôle est primordial en termes d'environnement et de paysage. La municipalité souhaite protéger ce patrimoine naturel et a décidé d'utiliser la procédure des espaces boisés classés.

La délimitation d'espaces boisés classés constitue une protection forte puisque, conformément à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, "le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements".

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation, les défrichements sont interdits. Les bois peuvent être exploités mais doivent retrouver, après exploitation, leur vocation de bois.

La délimitation des espaces boisés classés a été actualisée par rapport au P.O.S. précédent. Il s'agit en effet de protéger tous les boisements qui présentent un intérêt écologique et paysager.

Font notamment l'objet de la protection en espaces boisés classés :

- les boisements des rives des cours d'eau,
- les boisements de plaine situés sur le secteur sud reconnu en zone humide, aux lieux-dits 'La Queue de Morue' et 'La Grande Taille',
- le bois situé au sud du village, qui permet notamment de limiter le ruissellement des eaux pluviales,
- la bande plantée le long de la RD.444 qui permet d'accompagner l'intégration paysagère des bâtiments de la zone d'activités.

Au total, ce sont 15 ha 85 a et 24 ca de bois qui sont protégés au titre du P.L.U., auxquels s'ajoutent 88 ha et 35 ca de plantations à réaliser devant participer à l'insertion paysagère des futures constructions sur les zones d'urbanisation future.

LES ELEMENTS DE PAYSAGE OU DE PATRIMOINE A PROTEGER

Parallèlement aux espaces boisés classés, la commune d'Isle-Aumont a souhaité identifier des éléments naturels et bâtis, présents sur son territoire, à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre paysager, historique, architectural et identitaire.

Ces éléments sont identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7 du code de l'urbanisme sur le règlement graphique. Il s'agit :

- de la butte d'Isle-Aumont, élément patrimonial et paysager phare de la commune,
- du calvaire situé rue Sainte-Reine,
- du calvaire situé rue de Châtel,
- du calvaire situé à l'angle du chemin des Charbonniers et de la rue du Cortin Roy,
- du puits situé en bas de la rue de Beauregard.

En outre, les ruelles, caractéristiques de l'organisation du maillage du tissu bâti d'Isle-Aumont, sont repérées sur le règlement graphique afin de préserver leur tracé d'origine. Ces ruelles permettent d'offrir un réseau de liaisons douces au sein du village et de préserver l'identité communale.

LES SERVITUDES

Le document écrit n°4 ainsi que le document graphique n°2 sont consacrés aux servitudes d'utilité publique. Il convient donc, pour plus de renseignements, de consulter ces documents.

LES ANNEXES SANITAIRES

Les éléments relatifs à la desserte en eau, à l'assainissement, ainsi qu'au traitement des déchets sont décrits dans le document écrit n°5. En outre, le réseau d'eau est reporté sur le plan n°3.

PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Outre les terrains des nécropoles qui entourent l'église et qui sont classés au titre des Monuments Historiques pour leurs richesses archéologiques, trois types de zone permettent de hiérarchiser le potentiel archéologique sur le territoire d'Isle-Aumont.

Dans chacune des zones géographiques, la valeur indiquée correspond à un seuil de surface à partir duquel les travaux d'aménagement devront être examinés par les services de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (D.R.A.C.).

En conséquence, conformément à la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée par la loi de finances rectificative pour 2001 n°2001-1276 du 28 décembre 2001 et par la loi 2003-707 du 1^{er} août 2003 relative à l'archéologie préventive, la Direction Régionale des Affaires Culturelles,

Service Régional de l'Archéologie
3, Faubourg Saint-Antoine
51022 - CHALONS-EN-CHAMPAGNE
03.26.70.63.31

demande que lui soient communiqués pour instruction les dossiers suivants :

- Pour les terrains situés sur les sites archéologiques répertoriés sur plan, tous les dossiers de demande d'autorisation de lotir, de permis de construire, de permis de démolir et des installations et travaux divers affectant le sous-sol de la commune,
- Pour les secteurs situés dans un périmètre de 100 mètres autour des sites et pour les zones de sensibilité archéologique, les dossiers de demande affectant le sous-sol sur une surface de 2000 mètres carrés et plus,
- Pour le reste du territoire de la commune, les dossiers de demande affectant le sous-sol sur une surface de 10 000 mètres carrés et plus.

Par ailleurs, cette même Direction souhaite être saisie pour instruction préalable des dossiers soumis à étude d'impact et/ou à enquête publique (installations classées, voiries, réseaux, remembrements, etc.), afin de pouvoir effectuer les interventions nécessaires en amont de ces travaux.

Enfin, il est rappelé que les textes suivants constituent le Code Législatif et Réglementaire de Protection et de Conservation du Patrimoine Archéologique :

- Livre V du code du patrimoine, relatif à l'archéologie préventive,
- Loi du 15 juillet 1980 (articles 322.1 - 322.2 du nouveau Code Pénal) relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance (dont destructions, détériorations de vestiges archéologiques ou d'un terrain contenant des vestiges archéologiques).
- Loi n°89-900 du 18 décembre 1989 relative à l'utilisation des détecteurs de métaux et décret d'application n°91-787 du 19 août 1991.
- Articles R.111-4 du Code de l'Urbanisme (permis de construire et prescriptions d'ordre archéologique).

III LES INCIDENCES DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT

INCIDENCES DU P.L.U. ET MESURES D'ATTENUATION

Ce chapitre vise à évaluer et mesurer quels pourront être les incidences du Plan Local d'Urbanisme sur l'environnement et à expliciter de quelle manière le projet, à travers ses orientations, vise à réduire ou compenser ces impacts. Les incidences pouvant être envisagées et les mesures prises dans le document en matière de préservation et de mise en valeur de l'environnement sont exposées ci-après selon les trois dimensions environnementales suivantes : environnement urbain et social, environnement économique, environnement naturel et culturel.

- **Environnement urbain et social**

Les grands axes de la politique communale en matière de développement urbain visent à préserver la vie du village. Pour ce faire, la municipalité entend relancer la croissance démographique, en baisse depuis les années 1990, en dédiant une part raisonnable de foncier à l'urbanisation future afin que de nouveaux logements puissent être créés.

Néanmoins, la consommation d'espace pour l'urbanisation future de la commune est raisonnable par rapport à l'évolution de la population telle qu'elle peut être envisagée et tout particulièrement par rapport aux prévisions d'urbanisation figurant au P.O.S. : le P.L.U. reprend les zones d'urbanisation future inscrites dans le cadre du P.O.S. et n'en crée pas de nouvelle.

Ces zones à urbaniser sont localisées sur des espaces situés dans la continuité du tissu aggloméré et s'inscrivent dans l'enveloppe urbaine délimitée par l'axe de la RD.444. Elles sont facilement accessibles et présentent un potentiel environnemental intéressant pour la qualité du cadre de vie.

Toutefois, l'urbanisation des zones dédiées à l'habitat futur induit nécessairement une augmentation de l'imperméabilisation des sols, un accroissement de la consommation d'eau, de la production de déchets et des rejets d'eaux usées dans le milieu, ainsi qu'une augmentation des flux routiers.

Afin de réduire ces impacts, le projet de développement communal vise à gérer le ruissellement et l'infiltration des eaux pluviales de manière naturelle, tout particulièrement dans les secteurs à forte pente. En outre, il impose une organisation des espaces respectueuse de l'identité communale et tenant compte des nuisances, notamment celles dues au trafic de la RD.444. Enfin, l'intégration paysagère des futures constructions a été conçue de façon à minimiser les incidences sur les sites, au travers diverses prescriptions visant à assurer la continuité urbaine et un traitement végétalisé des secteurs à aménager. Une attention particulière a été portée sur la qualité architecturale, d'autant plus nécessaire que la commune possède un riche patrimoine bâti.

Le projet municipal tient également compte des besoins nouveaux en équipements qui découlent du potentiel de croissance démographique. La vocation des équipements

existants est donc affirmée et une zone d'urbanisation future est spécifiquement dédiée aux équipements à créer afin de pouvoir répondre aux besoins futurs (salle des fêtes, groupement scolaire...).

Enfin, la commune veille à assurer l'accessibilité entre les différentes zones en préservant les liaisons douces existantes et en projetant de nouvelles sentes, tout particulièrement entre les zones d'équipements et celles d'habitat futur.

- **Environnement économique**

Le P.L.U. a pour objet de maintenir l'activité économique présente sur la commune, en préservant les conditions d'activité des secteurs agricole et artisanal.

La protection des espaces agricoles, porteurs de l'identité territoriale et de la richesse agronomique et économique, est donc assurée au travers du P.L.U. La question du traitement des franges entre espaces urbanisés ou à urbaniser et territoire agricole a fait l'objet d'une attention particulière afin de prendre en compte les besoins de l'activité tout en limitant les nuisances pour les zones à vocation résidentielle. En outre, bien que l'agriculture soit susceptible de générer des impacts négatifs sur l'environnement (utilisation de produits chimiques, consommation d'eau...), la préservation des espaces agricoles du territoire d'Isle-Aumont devrait, d'une manière générale, avoir un impact bénéfique sur le cadre de vie et l'identité de la commune en préservant son caractère rural. Enfin, la protection de la quasi-totalité des terres agricoles du territoire permettra de limiter l'étalement de l'urbanisation et ses impacts négatifs sur l'environnement, tout en incitant à une utilisation économe de l'espace.

Une attention toute particulière est portée sur la partie sud du territoire dans le but de préserver l'activité de pâturage qui y est exercée et de protéger les richesses écologiques que le secteur, en partie boisé et recensé comme zone humide, renferme.

Concernant les activités artisanales, leur impact sur l'environnement est limité, le périmètre de la zone d'activités inscrit au P.L.U. étant le même que celui figurant au P.O.S. et ne représentant que 0,55 % de l'ensemble du finage.

- **Environnement naturel et culturel**

Le territoire d'Isle-Aumont est marqué par les cours de la Mogne et de l'Hozain qui contribuent à la constitution d'un cadre de vie de qualité, par l'ambiance végétale et paysagère qu'ils confèrent au territoire communal, y compris dans sa partie urbanisée. Le projet de P.L.U. contribue à la protection des entités naturelles et de leurs composantes, en portant une attention accrue aux boisements des rivières et de la plaine ainsi qu'aux zones naturelles reconnues pour leur caractère humide.

D'une manière générale, la protection et la valorisation des éléments naturels qui caractérisent la commune auront des incidences positives sur l'environnement, notamment en faveur du maintien de la diversité biologique et des continuités écologiques, ainsi que sur le cadre de vie des habitants. Dans cette optique, les itinéraires de découverte sont valorisés.

Enfin, le projet de P.L.U. vise à préserver l'identité patrimoniale et culturelle de la commune, notamment à travers la préservation des caractéristiques du bâti vernaculaire. De fait, pour préserver au mieux cette identité, les protections concernent tant les éléments de bâti remarquables, reconnus par les Monuments Historiques, que les éléments constitutifs du petit patrimoine, tels que calvaires ou puits.

LES ACTIONS A ENTREPRENDRE

Le P.L.U. est un outil de gestion quotidienne de l'urbanisme et d'instruction des autorisations d'occuper le sol. Il définit les droits attachés à chaque parcelle.

Il organise l'évolution du tissu urbain et maîtrise le développement spatial de la commune.

La mise en œuvre du plan, tel qu'il vient d'être défini, ne devrait pas poser de problème que la municipalité ne puisse résoudre.

Dans le cadre des projets de développement de la commune, la municipalité désire préserver son identité et privilégier une urbanisation de qualité, qui participe à l'amélioration du cadre de vie au sein du territoire.

Dans les années à venir, la Municipalité devra donc engager des actions pour notamment :

- Promouvoir un urbanisme de qualité et maintenir l'identité communale,
- Préserver et valoriser le cadre de vie,
- Adapter les équipements publics aux besoins de la population,
- Promouvoir les espaces de loisirs et les espaces verts,
- Protéger le patrimoine culturel, historique et archéologique de la commune,
- Protéger les zones naturelles et agricoles,
- Veiller au respect de l'environnement et notamment faire appliquer la réglementation des espaces boisés classés.

LES INDICATEURS D'ÉVALUATION DES RESULTATS

Afin de permettre au Conseil Municipal de débattre sur les résultats de l'application de ce P.L.U. au regard de la satisfaction des besoins en logements, au plus tard trois ans après la délibération portant approbation dudit P.L.U., cette évaluation s'appuiera sur les indicateurs suivant :

- L'évolution de la construction neuve à partir des données 'S.I.T.@.D.E.L.2' (Système d'Information et de Traitement Automatisé des Données Élémentaires sur les Logements et les locaux), qui recense l'ensemble des opérations de constructions à usage d'habitation (logement) et à usage non résidentiel (locaux) soumises à la procédure d'instruction du permis de construire. Cette base de données qui permet un suivi de la construction neuve est enrichie mensuellement. Elle fournit des informations sur les principales caractéristiques des opérations de construction neuve et permet de dégager les tendances de l'évolution de l'offre de logements, en nombre et surfaces autorisées ou commencées, selon le type de construction, le mode d'utilisation, le maître d'ouvrage...
- L'évolution de la population à partir des chiffres de la population communale,
- L'analyse de l'évolution des zones à urbaniser.

ANNEXE MONUMENTS HISTORIQUES

Fiche de la base Mérimée :



Monuments historiques

édifice / site **Eglise et les terrains des nécropoles qui l'entourent**

localisation **Champagne-Ardenne ; Aube ; Isle-Aumont**

dénomination **église**

objets mobiliers **▣**

éléments protégés MH **cimetière ; TERRAIN**

époque de construction **10e siècle ; 16e siècle**

propriété **Propriété de la commune**

protection MH **1967/04/25 : classé MH**

Eglise et les terrains des nécropoles qui l'entourent (cad. A 124, 125) : classement par arrêté du 25 avril 1967

intérêt de l'oeuvre **Fouilles dans l'église. Propriété des communes Isle ; Aumont et de Bordes ; Aumont**

visite **Utilisation culturelle**

type d'étude **Recensement immeubles MH**

référence **PA00078122**

© Monuments historiques, 1992

date versement **1993/03/29**

date mise à jour **2005/10/20**

crédits photo **Koechlin, Raymond (historien) - Ministère de la Culture (France) - Médiathèque de l'architecture et du patrimoine - diffusion RMN**



[Contact service producteur](#)

Protection des droits des auteurs de la base Mérimée, des notices et des images :

Aucune exploitation, notamment la diffusion et la reproduction, intégrale ou par extrait, autre que celle prévue à l'article L. 122-5 du Code de la propriété intellectuelle, de la base de données, des notices et des images de ce site ne peut être réalisée sans autorisation préalable du ministre chargé de la culture ou, le cas échéant, du titulaire des droits d'auteur s'il est distinct de lui, sous peine de poursuites pour contrefaçon en application de l'article L. 335-3 du Code de la propriété intellectuelle.

<http://www.culture.gouv.fr/public/mistral/merimee>

EMPLACEMENTS RESERVES

Agrandissement des emplacements réservés figurant au règlement graphique :

